

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI	1
1	PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	1
2	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS..	2
3	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	2
3.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	2
3.2	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	3
3.3	Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad	4
3.4	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	6
3.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
	Asendusistutuste arvutus	7
	Jäätmekäitluse põhimõtted	27
3.6	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	27
3.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	29
4	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	29
4.1.1	Vee- ja kanalisatsioonivarustus	30
	Üldosa 30	
4.1.2	Veevarustus	30
4.1.3	Kanalisatsioon	31
4.1.4	Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.....	34
4.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	34
4.2.3	Tänavavalgustus	35
4.3	Sidevarustus	36
4.4	Soojusvarustus	36
5	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	37
5.1	Olemasolevad kitsendused.....	37
5.1.1	Kaitstavad loomaliigid	37
5.2	Kavandatud kitsendused.....	37
6	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	40
6.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	40
6.2	Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded ning pargiala ja jalgteed:.....	41
6.3	Haljastuse nõuded	41
6.4	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	42
6.5	Keskkonnakaitselised nõuded	43
6.6	Tuleohutusnõuded	46
6.7	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	46
6.8	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas	47
7	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE	
LÄHTEDEKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE	48	
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele.....	48
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	49
7.3	Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule	49
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele	49
7.6	Vastavus tuleohutusnõuetele.....	52
7.7	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.....	53

7.8	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“	53
7.9	Vastavus insolatsioonitingimustele.....	53
7.10	Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.....	53
7.11	Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”	53
7.12	Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud „Tallinna parkimisnormatiivile“	54
7.13	Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“	54
7.14	Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“	54
7.15	Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“.....	54
7.16	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga.....	55

II JOONISED

1	Asukoha skeem	DP-1
2	Põhijoonis	DP-2
3	Tehnovõrkude koondplaan	DP-3
4	Liikluskorraldus	DP-4

I SELETUSKIRI

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Tallinna Linnavalitsuse 3.11.2021 määrus nr 36 „Tallinna linna töökorraldus projekteerimistingimuste ja planeerimise valdkonnas“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisetepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“
- Tallinna Linnavalitsuse 07.12.2022 korraldus nr 1073 Kadaka pst 136 kinnistu detailplaneeringu algatamine Mustamäe linnaosas
- Kadaka pst 136 kinnistu detailplaneeringu algatamisetepanek

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Mustamäe linnaosa üldplaneering, Tallinna Linnavolikogu 22.06.2006 otsus nr 230
- Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 vastuvõetud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“
- Eesti standardid EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Mustamäe linnaosas Kadaka puistee ning Mäealuse ja Mäepealse tänavate vahelisel maa-alal. Planeeritava ala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne, paiknevad nii elamud, äri- ja tootmishooned kui ka üksikud ühiskondlikud hooned. Planeeritavast alast põhjas teisel pool Mäealuse tänavat on äri- ja tootmishooned, valdavalt 1- kuni 2-korruselised. Idas on Mäealuse tn 5a hoonestuseta kinnistule Mäealuse tn 5a kinnistu detailplaneeringus (kehtestatud Tallinna Linnavalitsuse 4. mai 2020 korraldusega nr 551-k) kavandatud 3- kuni 4-korruseline tootmis- ja ärihoone või ärihoone. Kagus ja lõunas on 4- kuni 6-korruselised korterelamud. Läänes on Kadaka puistee äärde ehitatud 6- kuni 9-korruselised korterelamud. Samuti on lähialale koostamisel Mäealuse tn 5 ja Mäealuse tn 7 kinnistute detailplaneering (algatatud Tallinna Linnavalitsuse 21. juuni 2017 korraldusega nr 1002-k), kus kavandatakse alale kaks ärihoonet üks 4-korruseline ja teine kuni 5-korruseline.

Planeeritaval alal asub sihtotstarbeta maa Kadaka pst 136 kinnistu mille suurus on 52079 m² ja mille omanik on Rohu Kvartal OÜ. Kinnistu on endine paemurru ala, hoonestamata ning alal kasvab kõrghaljastus. Lisaks jääb planeeritavale alale osa Tallinna linnale kuuluvast transpordimaa sihtotstarbega Kadaka puistee T10 kinnistust.

Juurdepääs planeeritavale alale on Kadaka puisteelt ja Mäealuse tänavalt.

Planeeritava maa-ala suurus on 5,53 ha.

2 PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kadaka pst 136 kinnistu elamumaa, elamu- ja ärimaa, ühiskondliku ehitise maa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus 3-5 maapealse ning 1 maa-aluse korrusega korterelamute, 7 maapealse ja 2 maa-aluse korrusega äriruumidega korterelamu ja 2-korruselise lasteaia ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu linnaehituslik eesmärk on määratlada Kadaka pst 136 krundile uus identiteet ja arengupotentsiaal Kadaka tee, Mäepealse ja Mäealuse teeäärset konteksti arvestades, et piirkonnas kujuneks välja terviklik kvartal.

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada uued hooned, mis sobituvad linnaehituslikult olemasolevasse ja arendatavasse keskkonda;
- Kavandada planeeritavad hooned kõrguslikult nii, et need sobituksid Mäepealse tänava ääres paiknevate 4-6korruseliste korterelamutega ja Kadaka puistee ääres paiknevate 7-9-korruseliste korterelamutega.
- Kavandada planeeritavale alale piirkonda teenindav lasteaed.

3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala Mäepealse I kvartali korterelamute ja äriehitiste segahoonestusala juhtotstarbega arengualale (A-3). Alale võib kavandada korterelamuid ning arendada ettevõtlust.

Detailplaneeringus on jagatud Kadaka pst 136 kinnistu viieks elamumaa krundiks (pos 2-pos 6) kuhu on kavandatud 3-5-korruselised korterelamud, üheks elamu- ja ärimaa krundiks pos 1 kuhu on kavandatud kuni 7-korruselise äriruumidega korterelamu, üheks ühiskondliku ehitise maa krundiks pos 7 kuhu on kavandatud 2-korruselise lasteaed, üheks üldkasutatava maa krundiks pos 9 kuhu on kavandatud haljasala ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks pos 8, kuhu on kavandatud tänav.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Detailplaneeringus on olemasolev sihtotstarbega Kadaka pst 136 kinnistu jagatud viieks elamumaa krundiks pos 2 kuni pos 6, üheks elamu- ja ärimaa krundiks pos 1, üheks ühiskondliku ehitise maa krundiks pos 7, üheks üldkasutatava maa krundiks pos 9 kuhu on kavandatud haljasala ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks pos 8. Piirnevate tänavamaa krundi Kadaka puistee T10 piire ei muudeta.

3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Detailplaneeringu lahenduse ning kavandatud hoonestusalade, hoonete paiknemise ja suuruse aluseks on koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbiviidud linnaehitusliku eskiislahenduse arhitektuurivõistluse võidutöö „Vaata aeda“, mille autor on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ.

Et kasutada ära kohal leidunud loodusväärtuseid, paemurdu ja olemasolevat keskkonda on arvestatav tükk maastikust jäetud ehitustegevusest puutumata. Mida suurem ja terviklikum on see tükk, seda mõjuvama pargi annab temast teha ning sellest lähtuvalt on lahenduses jäetud park ala keskele ning korterelamud on asetatud servadesse.

Sellest lähtuvalt on sisekvartali hooned kruntidel pos 2 kuni pos 6 paigutatud perimetraalselt ümber säilitatava haljasala nii, et hooned asetsevad planeeritud sisetänaava ääres ja hoonete vaheline ala jääks haljasalaks kuhu on kavandatud erinevas eas inimeste puhkealad ja mänguväljakud millele on moodustatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 9. Läbi planeeritud ala on kavandatud avalikult kasutatav transpordimaa krunt pos 8, mis ühendab omavahel Kadaka puistee ja Mäealuse tänav. Planeeritud lasteaia krunt pos 7 asukoht on määratud nii, et see paikneks eraldiseisvalt ala Mäealuse tänavapoolses osas ning et planeeritud lasteaia mänguväljakute ala avaneks lõuna suunas kus on tagatud selle avatus päikesele. Kuna Kadaka puistee äärsetel olemasolevatel korterelamutel ühtne ehitusjoon puudub, siis krundile pos 1 planeeritud äriruumidega korterelamu Kadaka puistee poolne ehitusjoon on määratud nii, et saaks istutada täiendava kõrghaljastuse planeeritud hoone ja Kadaka puistee vahele ning alal oleks tagatud ka vajalik parkimiskohtade arv äripindade külastajatele.

Planeeritud krundi pos 1 hoone korruselisuse määramisel on arvestatud Kadake tee 138-146 kinnistutel olevate 6-9-korruseliste korterelamutega ning sellest lähtuvalt on krundile pos 1 kavandatud 7-korruseline hoone mille hoovipoolne osa on ühekorruseline, kuna sinna on kavandatud äripinnad. Äripindade mugavaks kasutamiseks on juurdepääsud äripindadele kavandatud hoone erinevatelt külgedelt otse tänavatasandilt ning äripindade kasutajatele on ette nähtud maapealsed parkimiskohad hoone ees.

Mäepealse tänav ääres olevate 4-6-korruseliste korterelamute kõrgusest tulenevalt on ala keskossa kruntidele pos 2 kuni pos 6 on planeeritud 3-5-korruselised korterelamud. Erineva kõrgusega hooneosad on planeeritud põhjendusel, et siis on tagatud ka hoonestuse liigendatus vertikaalselt. Mäealuse tänavapoolsesse äärde krundile pos 7 kavandatud 2-korruseline lasteaed, sest lasteaia hoonele on 2 korrust selle kasutusotstarbest tulenevalt kõige sobilikum.

Maa-aluste parkimiskorruste kavandamisel on arvestatud, et maa-aluste parklate parkimislahenduse saaks ratsionaalselt kavandada, st parkimine oleks lahendatud kahepoolse parkimisena mis võimaldab kõige ratsionaalsemat ruumikasutust.

Kavandatud hoonestuses on alale kavandatud erineva kasutusotstarbega hooned. Krundile pos 1 on kavandatud äri- ja korterelamu, et oleks tagatud Kadaka puistee äärne äripindade ala mis elavdab teeäärset fronti ning äripindade külastajatele on ette nähtud ka lühiajalised parkimiskohad maja ette. Elamud on kavandatud kruntidele pos 2 kuni pos 6, kus on tagatud privaatsem hooviala krunt pos 9. Sotsiaalfunktsiooniga hoone krundile pos 7 on kavandatud planeeringuala Mäealuse tänavapoolsesse äärde, et kavandatud lasteaia mänguväljakud oleksid avatud lõunapäikesele ning hoonele on tagatud hea juurdepääs planeeritud sisetänaava krundilt pos 8 nii Kadaka puistee poolt

kui ka Mäealuse tänava poolt ning lasteaeda toovate-viivate lastevanematele on tagatud parkimiskohad otse lasteaia ees.

3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja katastriüksuste koormusnäitajad

Krunt pos 1

Krundi sihtotstarve:	elamumaa $\leq 75\%$ ärimaa $\geq 25\%$
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	2700 m ² /3600 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	27 m
Hoone suurim lubatud maaapealne brutopind	9200 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	81 tk

Juurdepääs krundile on Kadaka puisteelt läbi transpordimaa krundi pos 8.

Krundile on planeeritud 145 parkimise kohta millest 129 kohta on planeeritud hoone mahtu ja äriruumide ning külaliste tarbeks 16 kohta maaapealsetele parkimiskohtadele.

Krundile on kavandatud üks kuni 7-korruseline äriruumidega korterelamu.

Hooned on planeeritud äripindadeks 1.korrus (vajadusel on ka võimalus kõrgematele korrustele äripindu kavandada) ja planeeritud äripindade kasutusotstarbed võivad olla: kauplus, teenindus, kohvik, büroo vms.

Krunt pos 2

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100 %
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	1600 m ² /2645 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	19 m
Hoone suurim lubatud maaapealne brutopind	5800 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	64 tk

Juurdepääs krundile on Kadaka puisteelt läbi transpordimaa krundi pos 8.

Krundile on määratud juurdepääsuservituudi ala kruntide pos 5 ja pos 6 kasuks.

Juurdepääsuservituudi ala maa-alusele korrusele kruntide pos 3, pos 5 ja pos 6 kasuks.

Krundile on planeeritud 69 parkimise kohta millest 59 kohta on planeeritud hoone mahtu ja külaliste tarbeks 10 kohta maaapealsetele parkimiskohtadele. Lisaks on ette nähtud servituudiga 15 parkimiskohta krundi pos 6 maa-aluses parklas.

Kavandatud on 1 kuni 5-korruseline korterelamu.

Krunt pos 3

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100 %
Hoone suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	1800 m ² /2990 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	19 m
Hoone suurim lubatud maaapealne brutopind	6200 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	68 tk

Juurdepääs krundile on Kadaka puisteelt läbi transpordimaa krundi pos 8.

Juurdepääsuservituudi ala maa-alusele korrusele kruntidel pos 2 ja pos 4.

Krundile on planeeritud 73 parkimise kohta on kavandatud hoone mahtu. 16 parkimiskohta on ette nähtud servituudiga krundi pos 4 maa-aluses parklas.

Kavandatud on 2 kuni 5-korruselise korterelamut.

Krunt pos 4

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100 %
Hoone suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	1700 m ² /3450 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	19 m
Hoone suurim lubatud maapealne brutopind	6200 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	68 tk

Juurdepääs krundile on Kadaka puisteelt ja Mäealuse tänavalt läbi transpordimaa krundi pos 8.

Krundile on määratud juurdepääsuservituudi ala kruntide pos 5 ja pos 6 kasuks ning juurdepääsuservituudi ala maa-alusele korrusele kruntide pos 3, pos 5 ja pos 6 kasuks.

Krundile on planeeritud 105 parkimise kohta millest 87 kohta on planeeritud hoone mahtu ja külaliste tarbeks 18 kohta maapealsetele parkimiskohtadele. Krundile on ette nähtud servituut 16 parkimiskohale krundi pos 3 kasuks.

Kavandatud on 2 kuni 5-korruselise korterelamut.

Krunt pos 5

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100 %
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	900 m ² /1380 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	19 m
Hoone suurim lubatud maapealne brutopind	3000 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	33 tk

Juurdepääs krundile on Kadaka puisteelt läbi transpordimaa krundi pos 8 ning servituudiga läbi elamumaa kruntide pos 2, pos 4 ja pos 6.

Krundile on määratud juurdepääsuservituudi ala krundi pos 6 kasuks ning juurdepääsuservituudi ala maa-alusel korrusel krundi pos 6 kasuks.

Krundile on planeeritud 43 parkimise kohta millest 29 kohta on planeeritud hoone mahtu ja külaliste tarbeks 14 kohta maapealsetele parkimiskohtadele.

Kavandatud on üks kuni 5-korruseline korterelamu.

Krunt pos 6

Krundi sihtotstarve:	elamumaa 100 %
Hoone suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	2200 m ² /3310 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	19 m
Hoone suurim lubatud maapealne brutopind	7800 m ²
Hoone suurim lubatud korterite arv	87 tk

Juurdepääs krundile on Kadaka puisteelt läbi transpordimaa krundi pos 8 ning servituudiga läbi elamumaa kruntide pos 2, pos 4 ja pos 5.

Krundile on määratud juurdepääsuservituudi ala krundi pos 5 kasuks ning juurdepääsuservituudi ala maa-alusele korrusele krundi pos 5 kasuks.

Krundile on planeeritud 129 parkimise kohta millest 91 kohta on planeeritud hoone mahtu ja külaliste tarbeks 38 kohta maapealsetele parkimiskohtadele. Krundile on ette nähtud servituut 15 parkimiskohale krundi pos 2 kasuks.

Kavandatud on 2 kuni 5-korruselise korterelamut.

Krunt pos 7

Krundi sihtotstarve:	ühiskondlike hoonete maa 100 %
Hoone suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala (maa-pealne/maa-alune):	2200 m ² /2200 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	9 m
Hoone suurim lubatud maapealne brutopind	3200 m ²

Juurdepääs krundile on Kadaka puiesteelt ja Mäealuse tänavalt läbi transpordimaa krundi pos 8.

Krundile on planeeritud 16 parkimise kohta millede täpne paiknemine määratakse ehitusprojektis tulenevalt lasteaia ehitusprojekti asendiplaanilisest lahendusest.

Kavandatud on üks kuni 2-korruseline lasteaed.

Krunt pos 8

Krundi sihtotstarve:	transpordimaa 100 %
----------------------	---------------------

Juurdepääs krundile on Kadaka puiesteelt ja Mäealuse tänavalt.

Krundile on planeeritud 45 avalikult kasutatavat parkimise kohta.

Krundile on kavandatud teerajatised ja haljastus ning hooneid ei ole krundile kavandatud.

Krunt pos 9

Krundi sihtotstarve:	üldkasutatav maa 100 %
----------------------	------------------------

Juurdepääs krundile on Kadaka puiesteelt läbi transpordimaa krundi pos 8 ning servituudiga läbi elamumaa kruntide pos 2 ja pos 3 ning pos 3 ja pos 4.

Krundile on kavandatud haljastus ja mänguväljakud ning hooneid ei ole krundile kavandatud.

Planeeringuala tiheduse ja haljastuse osakaalu näitajad:

Planeeritud ala hoonestustihedus on 0,8 (pos 1 - 1,3; pos 2 - 1,4; pos 3 - 1,7; pos 4 - 1,1; pos 5 - 0,9; pos 6 - 1,0; pos 7 - 0,5).

Haljastuse protsent on 30% (pos 1 - 22%; pos 2 - 15%; pos 3 - 11%; pos 4 - 11%; pos 5 - 16%; pos 6 - 20%; pos 7 - 44%; pos 8-26%; pos 9 - 99%).

3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud maa-ala on endine paemurruala mille reljeef ja kõrgused varieeruvad vahemikus 22.90 m kuni 29.15 m abs planeeritud ala ulatuses. Planeeritava ala servad on kõrgemad ja keskel madalam. Planeeringus ei ole kavandatud maapinna tõstmist võrreldes naaberkruntidega ja planeeritud teed ning haljasalad on ette nähtud projekteerida selliselt, et need ühilduksid olemasolevate naaberaladega.

Sademevesi tuleb maksimaalselt immutada omal krundil haljasalade pinnasesse ning seetõttu tuleb haljasalad ja haljasribad rajada lohuga, mis võimaldab sademevee immutamist. Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse ja juhitakse sademeveekanalisatsiooni. Nii vertikaalplaneerimise kui ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustada hoonete kõvakattega alade ja haljasalade ehitusprojekti.

3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Planeeringu koostamise käigus koostati Kadaka pst 136 maa-ala puittaimestiku hinnang Grüne-E poolt 2019 aastal (vt. Lisa 5.19. Kaitsealuste taimede-, putuka- ja loomaliikide ning väärtuslike taimekoosluste inventuur (OÜ Tirts ja Tigu, vt Lisa 5.2).

Koostatud puittaimestiku hinnangus on toodud, et tegemist on tühermaaga kus asuvad ka ehituse prügihunnikud. Maastik on loopealne, õhukese lubjarikka mullaga kus enamus puid on noored ja õhukese mullakihi pärast on väiksed. Hinnangus toodud nõuded ja soovitused on kirjeldatud seletuskirja p.6.3 all.

Kaitsealuste taimede-, putuka- ja loomaliikide ning väärtuslike taimekoosluste inventuuris ei tuvastanud maa-alal ühtegi I kaitsekategooria liiki, aga alal kasvab II kaitse-kategooria sõnajalgtaim pruun-raunjalg (*Asplenium trichomanes*). Inventuuri soovistest tulenevalt on säilitatud puutumatus planeeritud ala ja Mäealuse tänava vaheline ala ning ala keskosas kruntide pos 2-6 vahel on säilitatud olemasolev looduskooslus. Samuti on tagatud krundi perimeetril haljasriba, mis tagab võimaluse väiksematel loomadel ja putukatel alal liikuda.

Planeeritud ala haljastuse osakaaluks on kavandatud vähemalt 30% (krundil pos 1 - 22%; elamumaal 30%, lasteaia krundil 44% ning hoonetevahelisel tänavamaal 26 %).

Et kasutada ära kohal leidunud loodusväärtuseid, paemurdu ja olemasolevat keskkonda on arvestatav tükk maastikust jäetud ehitustegevusest puutumata. Mida suurem ja terviklikum on see tükk, seda mõjuvama pargi annab temast teha ning sellest lähtuvalt on lahenduses jäetud park ala keskele ning korterelamud on asetatud servadesse. Sellest lähtuvalt on sisekvartali hooned kruntidel pos 2 kuni pos 6 paigutatud perimeetraalselt nii, hoonete vaheline ala jääks haljasalaks kuhu on kavandatud erinevas eas inimeste puhkealad ja mänguväljakud.

Täiendav kõrghaljastus on kavandatud rajada planeeritud ala perimeetritele nii, et tekiks ühtlane kõrghaljastusega riba ümber planeeritud hoonete planeeringuala äärealadele. Planeeritud hoonete parklapealsetele aladele on kavandatud istutuskastid sobilike põõsaste ja lilledega.

Kadaka tee ääres paiknevate olemasolevate korterelamute ja planeeritud hoonete vahelisele ala on samuti kavandatud istutada täiendav kaherealine puuderida. Uushaljastuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis maastikuarhitekti poolt.

Planeeringulahendus on koostatud nii, et ala keskosas säilitatakse võimalikult palju seal kasvavat kõrghaljastust.

Asendusistutuste arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatavate puude vajalik haljastuse ühikute arv on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt, mitme puu puhul läbimõõtude summa, cm;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient.

Po s nr	Jrk nr	likv. puu nr	puu liik	liigi koefit -sient	rinnas- läbimõõt (läbi- mõõtude summa) (cm)	väärtus - klass	seisu- korra koefit- sient	raie- põhjuse koefitsient	haljastuse ühik	Likvideeri -mise põhjus
1	1	344	raagremmelgas	0,5	30	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
	2	345	harilik saar	1	20	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
	3	347	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
	4	348	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
	5	349	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
	6	350	raagremmelgas	0,5	50	IV	0,2	0,5	20	Uus hoonestus
	7	351	harilik mänd	2,5	10	III	1	0,5	13	Uus hoonestus
	8	352	harilik vaher	1	44	IV	0,2	0,5	25	Uus hoonestus
	9	353	harilik vaher	1	29	III	1	0,5	24	Uus hoonestus
	10	354	harilik saar	1	16	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
	11	355	harilik mänd	2,5	22	III	1	0,5	29	Uus hoonestus
	12	356	harilik saar			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	13	357	harilik saar			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	14	358	harilik saar			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	15	359	raagremmelgas	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
	16	360	kuldkask	0,5	10	III	1	0,5	7	Uus hoonestus

17	364	harilik saar	1	11	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
18	365	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
19	366	raagremmelgas	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
20	367	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
21	368	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
22	369	kuldkask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
23	370	kuldkask	0,5	16	III	1	0,5	11	Uus hoonestus
24	371	kuldkask	0,5	18	III	1	0,5	12	Uus hoonestus
25	372	palsami pappel	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
26	373	palsami pappel	0,5	16	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
27	374	raagremmelgas	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
28	375	raagremmelgas	0,5	30	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
29	376	palsami pappel	0,5	30	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
30	377	palsami pappel	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
31	378	palsami pappel	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
32	379	palsami pappel	0,5	17	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus
33	380	palsami pappel	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
34	381	harilik vaher	1	13	III	1	0,5	11	Uus hoonestus
35	382	valge lepp	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
36	383	raagremmelgas	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
37	384	raagremmelgas	0,5	21	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
38	385	harilik mänd	2,5	9	III	1	0,5	12	Uus hoonestus
39	386	harilik vaher	1	20	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus

	40	387	hõberemmelgas	1	8	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
	41	388	harilik haab	0,5	11	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
	42	389	must lepp	0,5	10	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
	43	390	harilik toomingas	0,5	32	IV	0,2	0,5	13	Uus hoonestus
	44	391	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
	45	392	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
	46	393	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
	47	394	kuldkask			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	48	395	harilik haab	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
	49	396	kuldkask	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
	50	397	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
	51	433	palsami pappel	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
	52	434	raagremmelgas	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
	53	457	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
	54	458	kuldkask	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
	55	G19	Aedõunapuu					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	56	G20	raagremmelgas	0,5	50	IV	0,2	0,5	20	Uus hoonestus
	57	G21	kuldkask	0,5	300	III	1	0,5	200	Uus hoonestus
	58	G24	raagremmelgas	0,5	400	IV	0,2	0,5	160	Uus hoonestus
	Pos 1 kokku								833	
2-6	59	142	kuldkask	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
	60	143	raagremmelgas	0,5	80	IV	0,2	0,5	32	Uus hoonestus
	61	144	harilik kuusk	2	5	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus

62	145	harilik mänd	2,5	10	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
63	146	harilik mänd	2,5	11	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
64	147	harilik mänd	2,5	15	III	1	0,5	20	Uus hoonestus
65	148	harilik mänd	2,5	18	III	1	0,5	24	Uus hoonestus
66	149	harilik mänd	2,5	23	IV	0,2	0,5	25	Uus hoonestus
67	150	harilik mänd	2,5	22	IV	0,2	0,5	23	Uus hoonestus
68	151	kuldkask	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
69	152	kuldkask	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
70	154	kuldkask	0,5	18	III	1	0,5	12	Uus hoonestus
71	155	kuldkask	0,5	18	III	1	0,5	12	Uus hoonestus
72	156	kuldkask	0,5	28	III	1	0,5	19	Uus hoonestus
73	169	raagremmelgas	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
74	170	kuldkask	0,5	46	IV	0,2	0,5	18	Uus hoonestus
75	171	kuldkask	0,5	47	III	1	0,5	31	Uus hoonestus
76	172	harilik mänd	2,5	10	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
77	173	kuldkask	0,5	21	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
78	175	raagremmelgas	0,5	26	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
79	176	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
80	177	raagremmelgas	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
81	178	raagremmelgas	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
82	179	raagremmelgas	0,5	36	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
83	180	harilik haab	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
84	201	harilik mänd	2,5	16	III	1	0,5	21	Uus hoonestus

85	203	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
86	204	harilik vaht	1	24	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
87	205	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
88	206	harilik saar	1	13	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus
89	207	kuldkask	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
90	208	kuldkask	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
91	211	harilik mänd	2,5	9	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
92	212	harilik mänd	2,5	10	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
93	213	harilik mänd	2,5	12	IV	0,2	0,5	13	Uus hoonestus
94	214	harilik mänd	2,5	22	IV	0,2	0,5	23	Uus hoonestus
95	215	harilik mänd	2,5	12	IV	0,2	0,5	13	Uus hoonestus
96	216	kuldkask	0,5	16	III	1	0,5	11	Uus hoonestus
97	217	kuldkask			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
98	218	kuldkask	0,5	10	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
99	219	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
100	220	kuldkask	0,5	21	III	1	0,5	14	Uus hoonestus
101	221	kuldkask	0,5	21	III	1	0,5	14	Uus hoonestus
102	235	kuldkask	0,5	28	III	1	0,5	19	Uus hoonestus
103	236	raagremmelgas	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
104	256	kuldkask	0,5	10	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
105	257	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
106	260	kuldkask	0,5	20	III	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
107	261	Aedõunapuu					0,5	ei asendata	Uus hoonestus

108	262	Aedõunapuu					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
109	263	hekiploom ehk alõtša					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
110	264	hekiploom ehk alõtša					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
111	265	kuldkask	0,5	26	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
112	266	kuldkask	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
113	267	raagremmelgas	0,5	36	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
114	268	harilik mänd	2,5	22	III	1	0,5	29	Uus hoonestus
115	269	harilik mänd	2,5	29	III	1	0,5	39	Uus hoonestus
116	270	harilik pihlakas	0,5	13	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
117	271	harilik pihlakas	0,5	16	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
118	272	harilik mänd	2,5	35	III	1	0,5	47	Uus hoonestus
119	273	harilik mänd	2,5	10	III	1	0,5	13	Uus hoonestus
120	274	kuldkask	0,5	10	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
121	275	kuldkask	0,5	15	III	1	0,5	10	Uus hoonestus
122	277	kuldkask	0,5	21	III	1	0,5	14	Uus hoonestus
123	278	kuldkask	0,5	24	III	1	0,5	16	Uus hoonestus
124	279	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
125	285	kuldkask	0,5	15	III	1	0,5	10	Uus hoonestus
126	286	kuldkask	0,5	34	III	1	0,5	23	Uus hoonestus
127	287	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
128	288	harilik haab	0,5	21	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
129	289	palsami pappel	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
130	290	palsami pappel	0,5	28	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus

131	291	raagremmelgas	0,5	39	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
132	292	harilik haab	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
133	294	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
134	296	kuldkask	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
135	297	harilik haab	0,5	22	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
136	298	harilik haab	0,5	27	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
137	299	harilik haab	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
138	300	raagremmelgas	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
139	301	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
140	302	harilik toomingas	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
141	303	raagremmelgas	0,5	48	IV	0,2	0,5	19	Uus hoonestus
142	304	harilik saar	1	75	IV	0,2	0,5	43	Uus hoonestus
143	305	kuldkask	0,5	15	III	1	0,5	10	Uus hoonestus
144	306	raagremmelgas	0,5	22	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
145	307	kuldkask	0,5	21	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
146	308	harilik jalakas	1	9	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
147	309	harilik jalakas	1	19	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
148	311	harilik jalakas	1	19	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
149	312	harilik kuusk	2	9	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
150	313	harilik jalakas	1	11	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
151	314	harilik mänd	2,5	9	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
152	315	kuldkask	0,5	23	III	1	0,5	15	Uus hoonestus
153	316	harilik haab	0,5	25	III	1	0,5	17	Uus hoonestus

154	317	kuldkask	0,5	22	III	1	0,5	15	Uus hoonestus
155	318	kuldkask	0,5	21	III	1	0,5	14	Uus hoonestus
156	319	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
157	320	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
158	321	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
159	322	kuldkask	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
160	327	harilik pihlakas	0,5	48	III	1	0,5	32	Uus hoonestus
161	328	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
162	329	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
163	334	raagremmelgas	0,5	29	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
164	336	raagremmelgas	0,5	120	IV	0,2	0,5	48	Uus hoonestus
165	337	raagremmelgas	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
166	340	kuldkask	0,5	14	III	1	0,5	9	Uus hoonestus
167	341	kuldkask	0,5	13	III	1	0,5	9	Uus hoonestus
168	342	raagremmelgas	0,5	60	IV	0,2	0,5	24	Uus hoonestus
169	343	raagremmelgas	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
170	415	harilik vaht	1	22	III	1	0,5	18	Uus hoonestus
171	416	harilik toomingas	0,5	36	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
172	417	valge lepp			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
173	418	harilik toomingas	0,5	28	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
174	419	harilik pihlakas	0,5	29	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
175	420	harilik toomingas	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
176	421	harilik vaht	1	12	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus

177	435	palsami pappel	0,5	38	IV	0,2	0,5	15	Uus hoonestus
178	436	palsami pappel	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
179	437	palsami pappel	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
180	438	palsami pappel	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
181	439	palsami pappel	0,5	21	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
182	440	palsami pappel	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
183	444	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
184	445	palsami pappel	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
185	446	palsami pappel	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
186	447	raagremmelgas	0,5	36	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
187	448	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
188	449	raagremmelgas	0,5	18	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus
189	454	kuldkask	0,5	20	III	1	0,5	13	Uus hoonestus
190	455	raagremmelgas	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
191	456	palsami pappel	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
192	459	raagremmelgas	0,5	16	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
193	462	harilik pärn	2	18	III	1	0,5	21	Uus hoonestus
194	463	harilik pärn	2	12	III	1	0,5	14	Uus hoonestus
195	464	raagremmelgas	0,5	30	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
196	466	harilik mänd	2,5	17	IV	0,2	0,5	18	Uus hoonestus
197	468	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
198	469	harilik tamm	2,5	11	III	1	0,5	15	Uus hoonestus
199	470	raagremmelgas	0,5	16	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus

200	481	rabe remmelgas	1	18	III	1	0,5	15	Uus hoonestus
201	486	raagremmelgas	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
202	487	raagremmelgas	0,5	6	IV	0,2	0,5	2	Uus hoonestus
203	488	kuldkask	0,5	7	IV	0,2	0,5	3	Uus hoonestus
204	489	harilik haab	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
205	490	harilik mänd	2,5	9	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
206	491	harilik mänd	2,5	11	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
207	492	raagremmelgas	0,5	8	IV	0,2	0,5	3	Uus hoonestus
208	493	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
209	494	kuldkask	0,5	11	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
210	495	harilik haab	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
211	496	kuldkask	0,5	10	III	1	0,5	7	Uus hoonestus
212	497	kuldkask	0,5	9	III	1	0,5	6	Uus hoonestus
213	498	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
214	499	kuldkask	0,5	17	III	1	0,5	11	Uus hoonestus
215	500	kuldkask	0,5	21	III	1	0,5	14	Uus hoonestus
216	501	kuldkask	0,5	9	III	1	0,5	6	Uus hoonestus
217	502	kuldkask	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
218	503	harilik mänd	2,5	10	III	1	0,5	13	Uus hoonestus
219	506	kuldkask	0,5	9	III	1	0,5	6	Uus hoonestus
220	507	höberemmelgas	1	9	III	1	0,5	8	Uus hoonestus
221	509	raagremmelgas	0,5	54	IV	0,2	0,5	22	Uus hoonestus
222	G6	raagremmelgas	0,5	88	IV	0,2	0,5	35	Uus hoonestus

	223	G7	kuldkask	0,5	105	III	1	0,5	70	Uus hoonestus
	224	G10	harilik mänd	2,5	60	IV	0,2	0,5	64	Uus hoonestus
	225	G13	raagremmelgas	0,5	370	IV	0,2	0,5	148	Uus hoonestus
	226	G14	kuldkask harilik haab	0,5	162	IV	0,2	0,5	65	Uus hoonestus
	227	G15	kuldkask	0,5	96	III	1	0,5	64	Uus hoonestus
	228	G16	raagremmelgas	0,5	65	IV	0,2	0,5	26	Uus hoonestus
	229	G32	raagremmelgas	0,5	80	IV	0,2	0,5	32	Uus hoonestus
	230	G33	palsami pappel	0,5	98	IV	0,2	0,5	39	Uus hoonestus
	231	G35	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
	232	P1	punane leeder					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	233	P2	vooljas pargitatar					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	234	P3	raagremmelgas					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	Pos 2-6 kokku								2316	
7	235	5	harilik jalakas	1	67	IV	0,2	0,5	38	Uus hoonestus
	236	7	harilik saar	1	92	IV	0,2	0,5	52	Uus hoonestus
	237	8	harilik mänd	2,5	84	III	1	0,5	112	Uus hoonestus
	238	10	harilik saar	1	63	IV	0,2	0,5	36	Uus hoonestus
	239	11	harilik saar	1	58	IV	0,2	0,5	33	Uus hoonestus
	240	12	harilik saar	1	47	IV	0,2	0,5	27	Uus hoonestus
	241	13	harilik saar	1	67	IV	0,2	0,5	38	Uus hoonestus
	242	14	harilik saar	1	55	IV	0,2	0,5	31	Uus hoonestus
	243	15	arukask	1	57	IV	0,2	0,5	32	Uus hoonestus
	244	16	raagremmelgas	0,5	35	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus

245	17	Aedõunapuu					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
246	18	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
247	19	kuldkask	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
248	20	harilik mänd	2,5	19	IV	0,2	0,5	20	Uus hoonestus
249	21	harilik saar	1	24	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
250	22	harilik pihlakas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
251	23	kuldkask	0,5	85	IV	0,2	0,5	34	Uus hoonestus
252	24	harilik haab			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
253	25	palsami pappel			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
254	26	harilik haab	0,5	36	IV	0,2	0,5	14	Uus hoonestus
255	27	arukask	1	44	III	1	0,5	37	Uus hoonestus
256	28	valge lepp	0,5	54	IV	0,2	0,5	22	Uus hoonestus
257	31	raagremmelgas	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
258	32	harilik haab	0,5	39	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
259	33	raagremmelgas	0,5	30	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
260	36	harilik mänd			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
261	37	harilik toomingas	0,5	7	IV	0,2	0,5	3	Uus hoonestus
262	38	harilik vaher	1	9	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
263	39	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
264	40	harilik sarapuu					0,5	ei asendata	Uus hoonestus
265	42	harilik pihlakas	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
266	43	harilik saar	1	15	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
267	44	harilik saar	1	16	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus

268	45	harilik saar	1	16	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
269	46	harilik saar	1	21	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
270	49	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
271	50	harilik haab	0,5	43	IV	0,2	0,5	17	Uus hoonestus
272	51	kuldkask	0,5	48	IV	0,2	0,5	19	Uus hoonestus
273	52	kuldkask	0,5	28	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
274	53	kuldkask	0,5	44	IV	0,2	0,5	18	Uus hoonestus
275	54	kuldkask	0,5	71	IV	0,2	0,5	28	Uus hoonestus
276	55	kuldkask	0,5	63	IV	0,2	0,5	25	Uus hoonestus
277	56	kuldkask	0,5	16	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
278	57	harilik mänd	2,5	11	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
279	58	harilik mänd	2,5	46	IV	0,2	0,5	49	Uus hoonestus
280	59	kuldkask	0,5	43	IV	0,2	0,5	17	Uus hoonestus
281	60	palsami pappel	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Uus hoonestus
282	61	palsami pappel	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
283	62	palsami pappel	0,5	80	IV	0,2	0,5	32	Uus hoonestus
284	63	palsami pappel	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Uus hoonestus
285	64	palsami pappel	0,5	31	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
286	65	kuldkask	0,5	115	IV	0,2	0,5	46	Uus hoonestus
287	66	harilik jalakas	1	40	III	1	0,5	33	Uus hoonestus
288	67	harilik jalakas	1	41	III	1	0,5	34	Uus hoonestus
289	69	harilik saar	1	19	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus
290	70	harilik saar	1	20	IV	0,2	0,5	11	Uus hoonestus

291	71	harilik saar	1	22	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
292	72	harilik saar			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
293	73	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
294	74	harilik saar	1	46	IV	0,2	0,5	26	Uus hoonestus
295	82	harilik saar	1	28	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
296	84	raagremmelgas	0,5	13	IV	0,2	0,5	5	Uus hoonestus
297	85	raagremmelgas	0,5	8	IV	0,2	0,5	3	Uus hoonestus
298	86	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
299	95	raagremmelgas	0,5	32	IV	0,2	0,5	13	Uus hoonestus
300	96	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
301	98	kuldkask	0,5	64	IV	0,2	0,5	26	Uus hoonestus
302	110	kuldkask	0,5	78	IV	0,2	0,5	31	Uus hoonestus
303	111	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
304	112	harilik jalakas	1	62	IV	0,2	0,5	35	Uus hoonestus
305	113	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
306	114	harilik haab	0,5	39	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
307	115	raagremmelgas	0,5	16	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
308	116	raagremmelgas	0,5	18	IV	0,2	0,5	7	Uus hoonestus
309	117	kuldkask	0,5	95	III	1	0,5	63	Uus hoonestus
310	118	harilik haab	0,5	41	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
311	119	raagremmelgas	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Uus hoonestus
312	120	kuldkask	0,5	32	IV	0,2	0,5	13	Uus hoonestus
313	121	kuldkask	0,5	48	IV	0,2	0,5	19	Uus hoonestus

	314	122	kuldkask	0,5	41	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
	315	123	kuldkask			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	316	124	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Uus hoonestus
	317	125	raagremmelgas	0,5	22	IV	0,2	0,5	9	Uus hoonestus
	318	126	harilik mänd	2,5	67	IV	0,2	0,5	71	Uus hoonestus
	319	127	harilik saar	1	30	IV	0,2	0,5	17	Uus hoonestus
	320	128	kuldkask	0,5	112	III	1	0,5	75	Uus hoonestus
	321	131	harilik saar	1	154	IV	0,2	0,5	87	Uus hoonestus
	322	137	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Uus hoonestus
	323	139	harilik mänd	2,5	9	IV	0,2	0,5	10	Uus hoonestus
	324	G1	raagremmelgas	0,5	160	IV	0,2	0,5	64	Uus hoonestus
	325	G3	raagremmelgas	0,5	30	IV	0,2	0,5	12	Uus hoonestus
	Pos 7 kokku								1764	
8	326	4	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
	327	9	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
	328	68	harilik saar	1	70	III	1	0,5	58	Avalik tee
	329	75	harilik saar	1	21	IV	0,2	0,5	12	Avalik tee
	330	76	kuldkask	0,5	60	III	1	0,5	40	Avalik tee
	331	77	kuldkask			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
	332	78	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Avalik tee
	333	99	kuldkask			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
	334	100	kuldkask	0,5	46	IV	0,2	0,5	18	Avalik tee
	335	101	kuldkask	0,5	62	IV	0,2	0,5	25	Avalik tee

336	102	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Avalik tee
337	103	valge lepp	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Avalik tee
338	104	kuldkask	0,5	59	IV	0,2	0,5	24	Avalik tee
339	105	kuldkask	0,5	71	IV	0,2	0,5	28	Avalik tee
340	106	kuldkask	0,5	133	IV	0,2	0,5	53	Avalik tee
341	107	kuldkask	0,5	45	IV	0,2	0,5	18	Avalik tee
342	108	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
343	109	kuldkask			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
344	129	harilik saar	1	47	IV	0,2	0,5	27	Avalik tee
345	130	harilik saar	1	18	IV	0,2	0,5	10	Avalik tee
346	132	harilik saar	1	20	IV	0,2	0,5	11	Avalik tee
347	133	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
348	134	harilik mänd	2,5	10	III	1	0,5	13	Avalik tee
349	135	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
350	136	harilik mänd	2,5	12	IV	0,2	0,5	13	Avalik tee
351	140	harilik mänd	2,5	12	IV	0,2	0,5	13	Avalik tee
352	141	kuldkask	0,5	12	IV	0,2	0,5	5	Avalik tee
353	157	kuldkask	0,5	13	III	1	0,5	9	Avalik tee
354	158	kuldkask	0,5	13	III	1	0,5	9	Avalik tee
355	160	kuldkask	0,5	42	III	1	0,5	28	Avalik tee
356	161	kuldkask	0,5	18	III	1	0,5	12	Avalik tee
357	162	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
358	163	palsami pappel	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Avalik tee

359	164	harilik jalakas	1	33	IV	0,2	0,5	19	Avalik tee
360	165	harilik jalakas	1	14	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
361	209	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
362	210	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
363	222	kuldkask	0,5	70	III	1	0,5	47	Avalik tee
364	223	harilik mänd	2,5	12	IV	0,2	0,5	13	Avalik tee
365	224	kuldkask	0,5	8	IV	0,2	0,5	3	Avalik tee
366	225	kuldkask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
367	226	kuldkask	0,5	20	III	1	0,5	13	Avalik tee
368	227	kuldkask	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
369	228	harilik mänd	2,5	8	IV	0,2	0,5	9	Avalik tee
370	229	kuldkask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
371	230	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
372	231	kuldkask	0,5	17	IV	0,2	0,5	7	Avalik tee
373	232	kuldkask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
374	233	kuldkask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
375	234	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
376	237	harilik mänd	2,5	13	IV	0,2	0,5	14	Avalik tee
377	238	harilik mänd	2,5	11	III	1	0,5	15	Avalik tee
378	239	harilik mänd	2,5	13	III	1	0,5	17	Avalik tee
379	240	kuldkask	0,5	24	IV	0,2	0,5	10	Avalik tee
380	241	kuldkask	0,5	11	III	1	0,5	7	Avalik tee
381	242	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee

382	243	harilik mänd	2,5	13	III	1	0,5	17	Avalik tee
383	244	harilik mänd			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
384	245	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
385	246	raagremmelgas			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
386	247	kuldkask	0,5	23	III	1	0,5	15	Avalik tee
387	248	raagremmelgas	0,5	50	IV	0,2	0,5	20	Avalik tee
388	249	raagremmelgas	0,5	22	IV	0,2	0,5	9	Avalik tee
389	250	raagremmelgas	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
390	323	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
391	324	raagremmelgas	0,5	28	IV	0,2	0,5	11	Avalik tee
392	325	raagremmelgas	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
393	326	kuldkask	0,5	33	III	1	0,5	22	Avalik tee
394	332	harilik toomingas	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
395	333	harilik vaher	1	13	IV	0,2	0,5	7	Avalik tee
396	335	raagremmelgas	0,5	29	IV	0,2	0,5	12	Avalik tee
397	398	valge lepp	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Avalik tee
398	399	kuldkask	0,5	10	III	1	0,5	7	Avalik tee
399	400	kuldkask	0,5	9	III	1	0,5	6	Avalik tee
400	401	kuldkask	0,5	16	III	1	0,5	11	Avalik tee
401	403	valge lepp			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
402	404	valge lepp			V		0,5	ei asendata	Avalik tee
403	405	valge lepp	0,5	13	IV	0,2	0,5	5	Avalik tee
404	406	valge lepp			V		0,5	ei asendata	Avalik tee

405	407	kuldkask	0,5	16	III	1	0,5	11	Avalik tee
406	408	kuldkask	0,5	11	III	1	0,5	7	Avalik tee
407	409	palsami pappel	0,5	30	III	1	0,5	20	Avalik tee
408	411	harilik vaher	1	12	III	1	0,5	10	Avalik tee
409	410	Aedõunapuu					0,5	ei asendata	Avalik tee
410	411	harilik vaher	1	12	III	1	0,5	10	Avalik tee
411	412	harilik vaher	1	20	III	1	0,5	17	Avalik tee
412	413	harilik saar	1	20	III	1	0,5	17	Avalik tee
413	414	raagremmelgas	0,5	40	IV	0,2	0,5	16	Avalik tee
414	422	kuldkask	0,5	12	III	1	0,5	8	Avalik tee
415	423	valge lepp	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
416	424	raagremmelgas	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Avalik tee
417	425	raagremmelgas	0,5	18	IV	0,2	0,5	7	Avalik tee
418	426	raagremmelgas	0,5	20	IV	0,2	0,5	8	Avalik tee
419	427	raagremmelgas	0,5	32	IV	0,2	0,5	13	Avalik tee
420	428	kuldkask	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
421	429	harilik mänd	2,5	10	IV	0,2	0,5	11	Avalik tee
422	430	kuldkask	0,5	9	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
423	431	raagremmelgas	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
424	432	kuldkask	0,5	11	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
425	441	palsami pappel	0,5	10	IV	0,2	0,5	4	Avalik tee
426	442	palsami pappel	0,5	14	IV	0,2	0,5	6	Avalik tee
427	443	palsami pappel	0,5	15	IV	0,2	0,5	6	Avalik tee

428	460	harilik mänd	2,5	9	IV	0,2	0,5	10	Avalik tee
429	G23	raagremmelgas	0,5	380	IV	0,2	0,5	152	Avalik tee
430	G25	kuldkask	0,5	117	III	1	0,5	78	Avalik tee
431	G38	raagremmelgas	0,5	140	IV	0,2	0,5	56	Avalik tee
Pos 8 kokku								1380	

KOKKU POS 1-9: 6293

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks tuleb likvideerida 431 objekti, nende seas 409 üksikpuud, 19 puuderühma ja 3 põõsagrupperi. Neist 99 on III väärtusklassi, 265 IV väärtusklassi ja 38 on V väärtusklassi üksikpuud ning 4 on III väärtusklassi ja 14 on IV väärtusklassi puuderühmad. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 6293.

Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“. kohaselt ei pea asendusistutuse arvutuses arvestama põõsaid, V väärtusklassi puid, viljapuid ja alla 8 cm rinnasläbimõõduga puid.

Lõplik kompenseerimiseks vajalik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmehoolduse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Detailplaneeringus on ette nähtud paigaldada alale kaks avaliku pakendikogumise kohta mis paiknevad ala edelapoolses osas ning teine ala kirdepoolses osas krunt pos 8 transpordimaa kinnistul. Hoonestavatele kruntidele on ette nähtud jäätmete liigiti kogumise kohad oma krundile nii, et neid oleks mugav tühjendada. Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise võimalikud kohad on tähistatud põhijoonisel (hoonete mahus), täpne asukoht täpsustakse ehitusprojektis.

Täiendavad nõuded ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.5 alla.

3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritud alale on ette nähtud Kadaka puisteelt ning täiendav ühendustee Mäealuse tänavalt. Planeeritud alale on kavandatud uus tänav (krunt pos 8) mida mööda on tagatud juurdepääsud krundile pos 1 planeeritud äriruumidega korterelamule, krundile pos 7 planeeritud

lasteaiale ning kruntidele pos 2 kuni -4 planeeritud korterelamutele. Kruntidele pos 5 ja pos 6 on tagatud juurdepääsud läbi kruntide pos 4 ja pos 2. Kruntide pos 2 kuni pos 6 korterelamute juurdepääsud on ette nähtud ka kruntidele kavandatud õueala teelt, kuhu äärde on kavandatud ka kõrghaljastusega liigendatud parkimiskohad. Juurdepääsud kruntide pos 2-6 elamute maa-alusele parkimiskorrusele on kavandatud nii krundi pos 8 transpordimaalt kui ka läbi krundi pos 2.

Lähim bussipeatus on Kadaka puiestee paiknev Mäepealse bussipeatus. Täiendavalt on detailplaneeringus ette nähtud uus bussipeatus Kadaka puiestee ja Mäealuse tänava ristmiku juurde mis jääb planeeringualast väljapoole ning jalakäijate juurdepääsud on bussipeatustesse kavandatud lasteaia kõrvale planeeritud jalgteed kaudu läbi Kadaka tee T3 ja Kadaka tee 144 kinnistute. Samuti on planeeritud täiendavad pöördarajad Kadaka puiesteele ning planeeritud kergliiklusteed on kokku viidud olemasolevate kergliiklusteedega.

Parkimisest: parkimine on ette nähtud planeeritud kruntidel pos 1-pos 6 valdavalt hoonealustes parklates millest kruntidel pos 2-6 on kavandatud -1 maa-alune korrus ning krundile pos 1 on kavandatud -2 maa-alust parkimiskorrust. Kadaka puiestee poolt on ette nähtud krundi pos 1 äriruumide klientide ja külaliste parkimiskohad ka hoonesises parklas. Kruntidele pos 2 ja pos 4 kuni pos 6 ette nähtud lisaks maa-alustele parkimiskohtadele ka külaliste kohad maapealsetel parkimiskohtadel mis on liigendatud kõrghaljastusega. Planeeritud lasteaia parkimiskohad on kavandatud lasteaia krundi ette krundile pos 8 transpordimaale.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud äri ja korterelamu	$2300/60=39$ $81 \times 1,3=106$	$39+106=145$	145
2	Planeeritud korterelamud	$64 \times 1,3=84$	84	69
3	Planeeritud korterelamud	$68 \times 1,3=89$	89	73
4	Planeeritud korterelamud	$68 \times 1,3=89$	89	105
5	Planeeritud korterelamud	$33 \times 1,3=43$	43	43
6	Planeeritud korterelamud	$87 \times 1,3=114$	114	129
7	Planeeritud lasteaed	$3200/200=16$	16	16
8	Planeeritud transpordimaa krunt	-	-	45
Planeeritava maa-alal kokku:			580	625

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt 17.09.2020 Tallinna Linnavolikogu otsusele nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. **Parkimiskohade vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise hetkel kehtiva normatiivi alusel ja Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud uus „Tallinna parkimisnormatiiv“ alusel on antud ala**

parkimisvajadus vahemikus 120-60 parkimise kohta bruto ruutmeetri peale ning kuna planeeringus on kavandatud suletud brutopinna kohta 66,2 parkimise kohta ($41400 \text{ m}^2/66,2=625$ p.kohta mis on planeeringus ka ette nähtud), siis on planeeritud parkimiskohtade arv kooskõlas ka uue parkimismormiga.

Korterelamute kruntidele on kavandatud parkimiskohad servituutidega põhjendusel, et kogu alal on ühtsena kasutatav maa-alune parkimiskorrus. Kruntidevahelised parkimisservituudid on kirjeldatud põhijoonise kitsenduste tabelis ja seletuskirja p. 5.2 all.

Planeeritud 609 parkimiskohast on kruntide pos 1 kuni pos 6 hoone mahus maa-alusele korrusele kavandatud 468 kohta. Äriruumide ning külaliste tarbeks on planeeritud krundile pos 1 16 kohta maapealsetele parkimiskohtadele. Korterelamu kruntide pos 2-pos 6 külaliste kohad on kavandatud kruntide pos 2 kuni pos 6 maa-pealsetele parkimiskohtadele. Transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 8 on kavandatud lasteaia külastajate parkimiskohad ja avalikuks kasutuseks määratud parkimiskohad.

Planeeritud hoonete mahtu on kavandatud ka jalgrataste hoiuruumid. Orienteeruv jalgrataste kohtade arv on planeeringualal kokku 456 rattakohta (äripindadele ja lasteaiale $5500/100 = 55$ kohta ja korteritele $401 \times 1 = 401$ kohta) mis jagunevad krundipõhiselt järgnevalt: pos 1 – 104 kohta; pos 2 – 64 kohta; pos 3 – 68 kohta; pos 4 – 68 kohta; pos 5 – 33 kohta, pos 6 – 87 kohta ja pos 7 – 32 kohta.

Põhijoonisel on tähistatud maapealsed jalgrataste võimalikud parkimiskohad, hoone mahus olevate jalgrataste parkimiskohad määratakse ehitusprojekti kus peab olema tagatud, et jalgrataste parkimiskohad on kavandatud vastavalt kehtivale Tallinna Rattastrateegiale hoonemahus tänavatasapinnal, kergesti ja mugavalt juurdepääsetavatena.

Planeeritud hoonetele on ette nähtud ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu. Laadimistaristu elektrikoormused on kajastatud p.4.2 elektrivarustuse tabelis.

Liikluslahendus on koostatud vastavalt EVS 843:2016 standardile „Linnatänavad”.

3.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringuala avalikuks ruumiks on Kadaka puistee. Käesolevas planeeringus on kavandatud muuta Kadaka puistee liikluslahendust ja detailplaneeringus on kavandatud Kadaka puistee laiendus koos täiendavate pöördetänavadega. Ette on nähtud ka alale uue bussipeatuse kavandamine Kadaka puistee-Mäealuse tänava ristmiku lähedale.

Täiendav puude rida on kavandatud krundile pos 1 Kadaka puistee äärde, mis kaunistab tänaväärset ala.

Läbi planeeritud ala on kavandatud uus avalik tänav, krundi pos 1 hoone 1.korrusele kaubanduspinnad ning krundile pos 7 lasteaed. Planeeritud elamukruntide keskele on kavandatud pargiala erinevas eas inimeste mänguväljakute ja puhkealadega.

4 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Planeeritud ala tehnovõrkudega varustamisel on arvestatud EhS § 70 lg 6 toodud põhimõttega, tehnovõrgud on kavandatud ühtsesse koridoridesse.

4.1.1 Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldosa

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 02.03.2022 tehnilistele tingimustele nr PR/2202540-2 ja nende tehniliste tingimuste pikendamisele 16.06.2023 PR/2332700-1.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 921 Veevarustuse välisvõrgud
- EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS-EN 1610 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2013 Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend
- Siseministeeriumi määrus nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

4.1.2 Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolevad ühisveevõrgi torustikud on:

- DN250 Kadaka pst ühisveetorustik
- DN250 - DN150 Mäealuse tn ühisveetorustik
- De 250 Mäepealse tn ühisveetorustik

Ühisveevõrgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 280 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

Planeeritud veevarustus

Planeeringuala olmevee varustuse tagamiseks on planeeritud ühendada Kadaka pst DN250 ja Mäealuse tn DN250 - DN150 veetorustik pikki krunti pos 8. Lisaks on kavandatud veeringistus läbi kruntide pos 2,4,5,6. Ringistus on planeeritud De225 veetorustikuga. Krundile pos 1 ja krundile pos 3 on kavandatud 2xDN100, kruntidele pos 2, 4, 5, 6 DN80 mm ning krundile pos 7 – DN50 mm veeühendused planeeritud ringveetorustikust. Lisaks Mäealuse tn 3a veeühendus on võetud planeeritud veetorustikule peale, uus liitumispunkt- sulgarmatuur planeeritud harutoru peal.

Märkus: Ühistorustikule, mis paikneb moodustatavatel kruntidel pos 2,4,5,6, on tagatud ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga torustike hooldamiseks ja remondiks. Territooriumi ei piirata piirdeaia ja väravatega.

Kuna kruntidel pos 2, 3, 4, 5, 6 on ühine maa-alune parkla, siis kruntide ehitissisene tuletõrjevesi on ette nähtud lahendada läbi krundi pos 3.

Planeeritud liitumispunktid (sulgarmatuur) ühisveevõrguga paiknevad kuni 1m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Planeeritud ala tarbevee arvutusvooluhulk on $Q = 7,1 \text{ L/s}$.

Ehitissisene tuletõrjevesi:

Voolikusüsteem	2,5 L/s
Automaatne (vajadusel) tulekustutussüsteem (sprinkler)	15 L/s
Märgtõusutoru	15 L/s

Ehitisesisese tuletõrje veevarustussüsteemi arvutuslik tööaeg:

Voolikusüsteem – 3 tundi

Automaatne tulekustutussüsteem – 1 tund

Märgtõusutoru veevajadus tagatakse välisvõrgust : 15 L/s kolme tunni jooksul.

Planeeringuala majandus-joogivee ja sisetulekustutusvee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojektis. Krundisisene veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojektis.

Kasutusest väljajäävad torustikud on ette nähtud likvideerida.

NB! Olemasolevate torustike läbimõõt ja kõrgusmärk täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Väline tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritavatest maa-alustest hüdrantidest.

Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada olemasolevad veetorustikud Kadaka pst ja Mäealuse tänaval. Planeeritavast De225 veetorustikust on tagatud maksimaalselt 40 L/s (välistulekustutusvesi + sisetulekustutusvett kokku).

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Vajalik täiendav tulekustutusvesi, mis ületab ühisveetorustikust saadavat vooluhulka, tagatakse krundisiseste mahutite baasil.

4.1.3 Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonitorustik on Kadaka puiesteel paiknev DN1000 reoveetorustik. Olemasolev sademevee ühiskanalisatsioonitorustik on Kadaka puiestega paralleelselt kulgev DN600 sademevee torustik. Reovee ühiskanalisatsioonitorustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Planeeritud reovee kanalisatsioon

Planeeringuala olmeheitvee eelvooluks on Kadaka pst DN1000 reoveetorustik.

Võttes arvesse planeeringuala maapinna reljeefi eripära, on krundi pos 1, 2 ja 6 olmeheitveed ette nähtud suunata Kadaka pst DN1000 torustikku ning kruntide pos 3, 4, 5 ja 7 – Mäealuse tn DN300 reoveetorustikku. Lisaks Mäealuse tn 3a reoveeühendus on võetud planeeritud reovee torustikule peale, uus liitumispunkt- kaev planeeritud torustiku peal.

Ühistorustikud on planeeritud tänavamaa-alale ning läbi moodustatavaid krunte pos 2, 4, 5 ja 6.

Märkus 1: Ühisorustikele, mis paikneb moodustatavatel kruntidel 2,4,5 ja 6 on tagatud ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga torustike hooldamiseks ja remondiks. Territooriumi ei piirata piirdeaia ja väravatega.

Märkus 2: Planeeritud torude kõrgusmärgid täpsustada ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale, reaalselt rajatavatele mahtudele ning ala vertikaalplaneeringule.

Kruntidele pos 1, 3,4, 5 ja 7 on ette nähtud De160 mm reovee ühendused, kruntidele pos 2 ja 6 on kavandatud De200 mm reovee ühendused.

Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad 1 m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal. (v.a kruntide pos 2, 4, 5 ja 6 liitumispunktid, mis asuvad krundi sees).

Planeeringu ala orienteeruv kanaliseerimise vooluhulk on 14,2 L/s.

Planeeringuala reovee arvutusaravool täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Krundisisene reoveekanalisatsiooni välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

NB! Olemasolevate torustike läbimõõt ja kõrgusmärk täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Kasutusest väljajäävad torustikud on ette nähtud likvideerida.

Planeeritud sademevee kanalisatsioon

Nii reovee- kui ka sademevee torud paiknevad ka Mäealuse tänaval. Mõlemad torud kuuluvad mõlemal tänaval AKTSIASELTSile TALLINNA VESI.

Võttes arvesse planeeringuala maapinna reljeefi eripära, krundi pos 1, 2 ja 6 ja osaliselt krundi pos 8 sademeveed on ette nähtud suunata Kadaka pst DN600 torustikku (ühenduspunkt asub Lehtri tänaval) ning enamus sademeveest st. kruntide pos 3, 4, 5 ja 7 ning osaliselt krundi pos 8 – Mäealuse tn DN600 sademevee torustikku.

Märkus1: Krundi pos 8 alalt sademevesi maksimaalselt suunata Kadaka pst d600 torustikku (võimalusel ka kruntidelt pos 3 ja 7). Sademevee käitlemist krundi piires ning kanaliseeritavate vooluhulkade piiramist tuleb näha ette kõikidel moodustatavatel kruntidel, ka moodustatavatel tee kruntidel. Mäealuse tänavale suunatavat vooluhulka ühtlustada ja piirata, vähendada planeeringu alalt Mäealuse tn sademeveetorustiku ühendatavat sademeveetoru läbimõõtu de200-ni.

Mäealuse tn 5a sademeveeühendus on võetud planeeritud sademevee torustikule peale, uus liitumispunkt- kaev planeeritud torustiku peal.

NB! Olemasolevate torustike läbimõõt ja kõrgusmärk täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Kasutusest väljajäävad torustikud on ette nähtud likvideerida.

Märkus 2: Planeeritud torude kõrgusmärgid täpsustada ehitusprojekti vastavalt väljakujunenud olukorrale, reaalselt rajatavatele mahtudele ning ala vertikaalplaneeringule. Rajatavad VK torud peavad paiknema allpool külmumispiiri.

Planeeritud liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsioonivõrguga paiknevad 1 m krundi piirist väljapool, tänava maa-alal.

Sademeveesüsteemi suunatavate sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada AS-i Tallinna Vesi tehniliste nõuetega.

Sademevesi käidelda maksimaalselt planeeringuala moodustatavate kruntide piires. Eelistatud on kaasaegse ja looduspõhise sademevee ärajuhtimise lahenduse kasutamine. Näha ette meetmed vähendamaks planeeringualalt ühiskanaliseerimisele juhitava sademevee kogust. Sademeveesüsteemi suunatavate sademevee vooluhulkade ühtlustamisel ja piiramisel arvestada AS-i Tallinna Vesi tehniliste nõuetega.

Kruntide pos 1, 3 ja 7 liitumiskaevu ühendatava kinnistusesise isevoolse sademeveetoru läbimõõt on DN/OD 110 ja läbilaskevõime toru täite $h/d = 0,95$ korral on maksimaalselt 10 L/s.

Kruntidele pos 1, 3 ja 7 on kavandatud enne sademevee ühiskanaliseerimisega liitumist voohulga regulaator-kaev millega piiratakse ja hoitakse maksimaalset vooluhulka 10 L/s ka siis kui krundisisene torustik läheb valingvihmade korral surve alla.

Liitumispunktist tänavatorustikku suubuva torustiku läbimõõt on planeeritud DN/OD 200.

Kruntidele pos 2 ja 6 ning pos 4 ja 5 on ette nähtud ühised liitumispunktid läbimõõtudega De160 (kinnistusesine toru) /De200 (kinnistu väline toru) ning regulaator-kaevud maksimaalselt vooluhulka 20 L/s.

Tallinna Linnavolikogu määruse nr 18 Lisa 1 „Tallinna sademevee strateegia aastani 2030“ järgi on ette nähtud sademevesi käidelda maksimaalses ulatuses planeeringuala piires (pos 1 kuni pos 7), kasutades immutamist pinnasesse ja/või taaskasutades seda näiteks kastmiseks või maastikukujunduselamentidena, näiteks tiigina.

Täna maa-alal (pos 8) sademevee käitlemiseks on planeeritud kogumistoru De315 eelvooluga Kadaka pst d600 sademevee torustiku, eelvoolu on suunatud ka kinnistu pos 3 sademevesi. Täna maa-alal (pos 8) sademevesi ainult osaliselt on suunatud läbi projekteeritud De315 tänavatorustiku ja osaliselt De630 torustiku piiratud väljavooluga (30 L/s) olemasolevasse Mäealuse täna sademeveetorustikku, eelvoolu on suunatud krundi pos 7 sademevesi.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” (Lisa 1 “Saasteainete piirväärtused ja reovee puhastusastmed”).

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku $q=100$ L/s.

Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss														
Pos nr	Pinnakate, m ²					EVS 848:2021, korduvus 5a, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q = 266.4$ L/ (sek*ha)								
	Katus	Asfalt	Kivisillutis	Muru	Haljakatus > 10-25 cm	Katus, arvutuslik vooluhulk L/s	Asfalt, arvutuslik vooluhulk L/s	Kivisillutis, arvutuslik vooluhulk L/s	Muru, arvutuslik vooluhulk L/s	Haljakatus, arvutuslik vooluhulk L/s	Kokku, L/s	Lubatud vooluhulk L/s	Akumuleeritakse krundil, L/s	Vajalik keskendamise maht, m ³
1	2700	1408	442	1907	540	71,9	30,8	5,3	10,2	5,8	123,2	10	113,2	78
2	1600	1112	124	1840	632	42,6	23,7	1,5	9,8	6,7	84,4	10	74,4	47
3	1800	831	-	2239	331	48,0	17,7	-	11,9	3,5	81,1	10	71,1	45
4	1700	1830	247	954	1091	45,3	39,0	3,0	5,1	11,6	104,0	10	94,0	62
5	900	274	1119	1823	262	24,0	5,8	13,4	9,7	2,8	55,7	10	45,7	28
6	2200	2701	537	3033	627	58,6	57,6	6,4	16,2	6,7	145,5	10	135,5	96
7	2200	1019	-	2824	-	58,6	21,7	-	15,0	-	95,4	10	85,4	56

8	-	6050	605	2574	-	-	128,9	7,3	13,7	-	149,9	-	-	-
---	---	------	-----	------	---	---	-------	-----	------	---	-------	---	---	---

Ehitusprojekti täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

4.1.4 Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

1. Veevarustus

PE plasttoru DN150 mm PN10	3 m
PE plasttoru De63 mm PN10	10 m
PE plasttoru De90 mm PN10	11 m
PE plasttoru De110 mm PN10	41 m
PE plasttoru De225 mm PN10	916 m

2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseatsioon:

Plasttoru De160 mm SN8	245 m
Plasttoru De200 mm SN8	313 m

Sademeveekanaliseatsioon:

PP plasttoru De200 SN8	58 m
PP plasttoru De315 SN8	409 m
PP plasttoru De630 SN8 (kogumistoru)	128 m

4.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 09.05.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 472944.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)		Planeeritud liitumine
		Planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Alajaama nr 5345 baasil, Pa/Ia (kW/A)	
1	Äriruumidega-korterelamu, Elektriautode laadimine	400 /315+315		Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Korterelamu, Elektriautode laadimine	250 /400		
3	Korterelamu, Elektriautode laadimine	250 /400		
4	Korterelamu, Elektriautode laadimine	250 /400		

5	Korterelamu, Elektriautode laadimine		150 /250	
6	Korterelamu, Elektriautode laadimine	300 /250+250		
7	Ühiskondlik hoone	120 /200		
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1400 /2300	150 /250	

Detailplaneeringu ala tarbijate 0.4kV elektrivarustus on ette nähtud uue kioskalajaama baasil, kinnistu nr 5 osas – olemasoleva alajaama nr 5345 baasil.

Planeeritud alajaama toide on ettenähtud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega maakaablistse KPL 13510.

Planeeringu ala toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Objektide elektrivarustuseks kinnistute piiridele on ette nähtud 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Elektrikilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritud liitumiskilpide asukohad täpsustatakse ehitusprojektide mahus (arvestades objekti arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.2.3 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu projekti tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit AS poolt 07.07.2025 väljaantud tehnilised tingimused nr 102.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsustemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K.

Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.

Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Valgustuse hämardamisel tuleb lähtuda Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti poolt väljastatud hämardamisgraafikust. Planeeritud tänavavalgustuse elektrivarustus on ette nähtud LJS 717 uue fiidri F6 baasil.

Planeeritud tänavavalgustuse arvutuslik elektrikoormus on ca 3kW ja planeeritud tänavavalgustuse maht on 520 m.

Liinide kavandamisel arvestada planeeritud kõrghaljastusega. Tänavavalgustid ei tohi jääda puude võradesse. Ülekäigurajad tuleb varustada erivalgustusega. Ehitusprojektis esitada kinnistute

avalike alade valgustuslahenduste põhimõtted. Arvestama peab energiasäästu ja valgusreostuse vältimisega.

4.3 Sidevarustus

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 11.07.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39752267.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Mäealuse tänava ääres paiknevast kaablikanaliseerimisest sideliitumisega Telia võrguga olemasolevast kaablikaevust 12469.

Uus sidekanaliseerimine ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanaliseerimise sisestus. Sidekanaliseerimise hargnemistel kasutatakse KKS tüüpi r/b sidekaevusid.

Kaabliitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Alternatiivse sidevarustuse lahendusena on ettenähtud planeeritud sidekanaliseerimise ühendus Kadaka puiestee ääres paikneva kaablikanaliseerimise sidekaevuga KLNT 2617.

4.4 Soojusvarustus

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusele nr 9 „Tallinna Kaugkütte piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ kuulub planeeritud ala kaugküttepriirkonda.

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on ASi Utilitas Tallinn 08.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 22TT-01002

Planeeritud ala soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Ühendatav soojuskoormus on 4,7 MW. Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Ühenduskoht kaugküttevõrguga olemasolev hargnemine 2xDN150 kaugküttetorustikult, mis asub Mäepealse tn 20 krundil.

Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud soojusühendused ja liitumispunkt (sulgarmatuur). Kruntidele pos 5 ja 6 on kavandatud ühine liitumispunkt.

Planeeritud soojustorustikud on ette nähtud ehitada eelisoleeritud maa-alustena terastorudest, isolatsiooniklass täpsustatakse ehitusprojektis.

5 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

5.1 Olemasolevad kitsendused

Planeeritud kinnistul Kadaka pst 136 puuduvad olemasolevad kinnistusraamatusse kantud kitsendused. Seadusest tulenevalt asuvad planeeritud alal elektripaigaldiste, sidepaigaldiste ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni kaitsevööndid. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.

Planeeritud alal paiknevad olemasolevad polügonomeetria punktid nr 3139, nr 676 ja nr 10790 kaitsevööndiga 3 m. Geodeetilise märgi kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud ning geodeetilise märgi kõrvaldamisel ja teisaldamisel lähtuda keskkonnaministri 28.06.2013.a määrusest nr 50 "Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord".

5.1.1 Kaitstavad loomaliigid

Planeeringualale on koostatud Kaitsealuste taime-, putuka- ja loomaliikide ning väärtuslike taimekoosluste inventuuri 2020 aastal OÜ Tirts ja Tigu (vt. Lisa 5.2).

Alal leidis seitse kuklaste pesa. Kaitsealustest kahepaiksetest ja roomajatest leidis alal üks III kaitsekategooria liigi – rästiku leiukoht ala kirdenurgas mille asukohta ei ole uushoonestust kavandatud.

Kuklaste ümberasustamisega tuleb planeeringu elluviimisel arvestada ala kesk- ja läänepoolsemas osas. Kaitsealuste kuklaste ümberasustamine likvideeritavates elupaikades tuleb teostada vastavalt Vabariigi Valitsuse 15. juuli 2004. aasta määrusele nr 248 „Kaitsealuste liigi ümberasustamise kord“. Ümberasustamine peab toimuma liikidele sobival ajal. Ümberasustamise protsess (sh kuklaste uus pesakoht) dokumenteeritakse ja esitatakse Keskkonnaametile ja Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile.

5.2 Kavandatud kitsendused

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks. Servituudivajadusega alad on graafiliselt tähistatud põhijoonisel ja tehnoorkude koondplaanil ning kitsendused kirjeldatud põhijoonise kitsenduste lahtris. Servituudiala laiused ja asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Kavandatud servituutide vajadused kruntide kaupa on:

Pos 1:

SV: planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

SV: planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, pindalaga ~20 m²
Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m

Pos 2

18 parkimiskohta asuvad krundi pos 6 maa-aluses parklas

SV: juurdepääsuservituudi ala kruntide pos 5 ja pos 6 kasuks koridori laiussega 6 m

SV: juurdepääsuservituudi ala maa-alustele korrustel kruntide pos 3, pos 5 ja pos 6 kasuks, koridori laiussega 6 m

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

SV: planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud tänavavalgustuse ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud sidekanalisatsioon ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole

SV: planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsioon välispinnast mõlemale poole

SV: planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 5 ja 6 kasuks, toru teljest 3 m mõlemale poole

SV: planeeritud reoveekanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2,5 m toru teljest mõlemale poole

SV: planeeritud veetoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m toru teljest mõlemale poole

Pos 3

18 parkimiskohta asuvad krundi pos 4 maa-aluses parklas

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

SV: juurdepääsuservituudi ala maa-alusele korrusele kruntidel pos 2 ja pos 4.

SV: juurdepääsuks krundile pos 9 koridor laiussega 4 m ümbritsevate korterelamute kasuks

Pos 4

SV: 18 parkimiskohale krundi pos 3 kasuks

SV: juurdepääsuservituudi ala kruntidele pos 5 ja pos 6, koridori laiussega 6 m

SV: juurdepääsuservituudi ala maa-alustel korrustel kruntide pos 3, pos 5 ja pos 6 kasuks, koridori laiussega 6 m

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

SV: planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud sidekanalisatsioon ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole

SV: planeeritud veetoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m toru teljest mõlemale poole

SV: planeeritud reoveekanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2,5 m toru teljest mõlemale poole

SV: planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 5 kasuks, toru teljest 3 m mõlemale poole

Pos 5

SV: juurdepääsuservituudi ala kruntide pos 2, pos 4 ja pos 6 kaudu, koridori laiussega 6 m

SV: juurdepääsuservituudi ala maa-alusel korrusel kruntide pos 2, pos 4 ja 6 kaudu, koridori laieuga 6 m (asukoht määratakse ehitusprojektis)

SV: juurdepääsuservituudi ala krundi pos 6 kasuks ja juurdepääsu servituudi ala maa-alusel korrusel krundi pos 6 kasuks

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

SV: planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud veetoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m toru teljest mõlemale poole

SV: planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks krundi pos 6 kasuks, toru teljest 3 m mõlemale poole

SV: planeeritud reoveekanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2,5 m toru teljest mõlemale poole

Pos 6

SV: 18 parkimiskohale krundi pos 2 kasuks

SV: juurdepääsuservituudi ala kruntidele pos 2, pos 4 ja pos 5, koridori laieuga 6 m

SV: juurdepääsuservituudi ala maa-alusel korrusel krundil pos 2. pos 4 ja pos 5, koridori laieuga 6 m

SV: juurdepääsuservituudi ala krundi pos 5 kasuks ja juurdepääsu servituudi ala maa-alusel korrusel krundi pos 5 kasuks

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

SV: planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud tänavavalgustuse ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole

SV: planeeritud veetoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m toru teljest mõlemale poole

SV: planeeritud reoveekanalisatsioonitoru ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2,5 m toru teljest mõlemale poole

Pos 7

SV: planeeritud elektrikilbi ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, alaga 2 m kilbist

Pos 8

Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks

SV: planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m välisseinast mõlemale poole

SV: planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole

SV: planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole

SV: planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorude ehitamiseks ja kasutamiseks võrgu valdaja kasuks, 2-3 m toru telgedest mõlemale poole

Pos 7

SV: Krunt on pos 1-6 üldkasutuses

6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtjaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

6.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine.
- Hooned: elamutes arvestada vähemalt 85m² brutopinda korteri kohta; korteritest pooled kavandada 3-toalised ja suuremad ning korteritest 10 % kavandada 4-toalised ja suuremad; kavandada võimalikult paljudele korterile rõdu, mis on piisav suvemööbli paigaldamiseks.
- Välisviimistlus: lahendus peab olema ümbruskonda sobiv. Välisviimistluseks võib kasutada näiteks: kivi, krohvi, betooni, puitu, värvi. Krundi pos 1 hoone esimese korruse äripindade välisviimistlus kavandada eristuvalt. Täpsem viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Katusekalle: 0° kuni 30°.
- Katusematerjal: rullmaterjal.
- Näha ette hoone mahus esimesele või keldrikorrusele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste ja kärude hoiustamiseks.
- Keldrikorruse parkimine kavandada täis maa-alusena.
- Keldrikorrusele näha ette lisaks autoparkimiskohtadele ka panipaigad (näiteks parkimiskohtade taha), täpne lahendus anda ehitusprojektis.
- Krundi pos 1 hoone äripindade kõrgus kavandada eluruumidest kõrgem.
- Esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt.
- Planeeritavatesse hoonetesse kavandada varjend arvestades ehitusprojekti koostamise ajal kehtivate varjenditele esitatavate tehniliste nõuetega. Varjendi varuväljapääs võib ulatuda üle detailplaneeringus määratud hoonestusala ning võib ületada maa-aluse hooneosa ehitisealust pindala.
- Täpne ehitusetappide tööde järjekord lahendatakse ehitusprojektis arvestades nii kavandatava keldrikorruse ehituskonstruksioonide kui ka tehnosüsteemidega. Samuti määratakse kruntide ühiskasutuses olevatele objektidele vastastikused servituudid nii sissesõidupandusele, maa-alusele korrusele, mänguväljakutele ning sorteeritud jäätmete kogumiskohtadele. Ehitusloale kantakse haldusakti kõrval tingimusena, et kõik servituudid peavad olema sõlmitud enne korteriomandite võõrandamist nii, et kõigi õigused ja hoonekompleksi terviklik toimimine on tagatud.
- Hoonete projekteerimisel on soovitatav järgida energiasäästu põhimõtet, kasutades kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 20.12. 2007 määrust nr 285 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

- Krundi Pos 1 kaubanduspinna projekteerimisel lähtuda, et esimene korrus oleks linnaruumi visuaalselt avatud, hoone ees on avar jalakäijate hajumisala, hoone ees on tagatud jalgratastele parkimiskohad ning kauba laadimine oleks lahendatud hoone hoovialalt nii, et see ei häiriks kortereid.
- Kavandada krundi pos 1 kaubandushoonele sissepääs nii tänava poolt kui ka kavandatavate eluhoonete poolt ning vältida idapoolse fassaadi kujunemist tummaks tagaseinaks ja ida poolse krundiosa kujunemist tagahooviks.
- Krundi pos 1 kaubandushoone planeerida kasvõi osaliselt avanema kavandatava elamukvartali poole.
- Hoonestuse projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
- Hoonete projekteerimisel peab arvestama insulatsiooninõuetega arvestades EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega, et oleks tagatud normijärgsed insulatsiooninõuded planeeritud elamutele.

6.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded ning pargiala ja jalgteed:

- Lahendada planeeritud alale Mäealuse tn 5a krundi kõrvale kavandatud kõnnitee parimal ja loogilisemal viisil nii, et ei oleks kahte kergliiklusteed/jalakäiateed kõrvuti, näiteks laiendades selle võrra alal haljastust.
- Uus tänav kavandada (ühe tänavamaa kinnistuna) kahepoolsete kergliiklusteede, haljastuse ja peatumis-/parkimiskohtadega ning tänaval näha ette liikluse rahustamise meetmed. Tänaval (väljaarvatud, kus on rajatud parkimiskohad) näha ette peatumist keelav liikluskorraldus.
- Keskse roheala äärne kõnni- või kergliiklustee kavandada nii, et oleks tagatud elanike privaatsus.
- Lasteaia krundi piire peab sobituma hoone arhitektuuriga ning on kõrgusega kuni 1,5 m.
- Teedeehituslikud, parkimislahendused ja rambi laiused ja kalded peavad vastama EVS 843:2016 standardiga „Linnatänavad”.
- Planeerida lisaks hoonesisestele rattaparklatele ka Kadaka tee poole kavandatud kaubandus- ja teeninduspindasid teenindav rattaparkla.
- Planeeritud hoonetele ette näha ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu.

6.3 Haljastuse nõuded

Haljastuse rajamise põhimõtted on kirjeldatud seletuskirja p. 3.5 „Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted“ peatükis.

Täiendavad haljastuse nõuded:

- Haljastusprojekti käsitleda hoonestusalade alla jäävate hapra põisjala taimede ümberasustamist säilitatavatele paekivipaljanditele.

- Ehitusprojektide koostamisel ja ehitamisel tagada Kadaka pst 136 maa-ala puittaimede hindamise (Lisa 5.1) toodud soovitusi puude hoolduslõikuse, säilitatavate puude juurdestiku kaitseala ja puude ehitusaegse kaitsmise nõudeid.
- Pargiala kujundamisel lähtuda erinevas eas inimeste vajadusega ning näha ette mänguväljakud ja puhkealad.
- Kavandada hoonetele privaatsed/poolprivaatsed õuealad, mis siduda keskse rohealaga ühtseks tervikuks.
- Ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, kaasata projekteerimistöösse maastikuarhitekt.
- Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestusala, teid, parklat, tehnoõrke ega muid kaevetöid nõudvaid lahendusi.
- Säilitada võimalusel väärtuslikud puittaimed.
- Säilitatavatel puudel teha vajadust mööda hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Kaskede ja vahtrate puhul ajastada hoolduslõikused väljapoole varakevadise mahlajooksu aega.
- Likvideerida kuivanud või peagi hääbuvad seederdännid ning teha puuderivis vahele istutused enne, kui külgnevad puud liiga suureks kasvavad.
- Säilitatavatele puudele tagada igasuguse ehituse ajaks kaitsemeetmed (juurestiku, tüve ja võraokste kaitse) ja mitte töötada juurestiku kaitsevööndis raskemehhanismidega. Puude alla ja vahele ei tohi ladustada ehitusmaterjale.
- Võimalusel kavandada kõrghaljastusele ja põõsastele (ja ka murupindadele) laiemad haljaskoridorid (vähemalt 3m).
- Parklatesse planeeritud kõrghaljastusele tagada vajalikud kasvutingimused ja kasvupinnase maht. Parkimisalad liigendada kahe parkimiskoha laiuste kõrghaljastusaladega.

6.4 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

- Hoonele tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid.
- Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Parklate ja platside reostusohhtlikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.
- Sademevee ärajuhtimine lahendada naaberkinnistute veerežiimi rikkumata. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Juhtida hoonetes paikneva parkla põrandavesi reoveekanalisatsiooni.
- Teostada ehitusgeoloogilised uuringud põhjavee taseme ja pinnase filtratsiooniomaduste määramiseks sademevee immutustingimuste määramiseks.
- Teostada üvk võrkude modelleerimine planeeringualalt reo-ja sademevee ärajuhtimise tingimuste ja torutike rekonstrueerimise ja/või ehitamise vajaduse väljaselgitamiseks.

- Tagada LKS, VeeS ja ÜVVKS ning nende alamaktidega ning linna õigusaktide nõuete täitmine.

6.5 Keskkonnakaitse nõuded

Keskkonnauuringust tulenevad nõuded:

- Kinnistu edelaosas teha ehitusprojekti käigus detailsem reostusuuring. Selle vajadus ja ulatus selgub planeeringuala ehitusgeoloogilise uuringu käigus, mille koosseisus võib teha ka reostusuuringu.
- Hoonete vundamendisüvendist välja kaevatavast ehitus- ja olmeprahti sisaldavast pinnasest peab tegema naftasaaduste analüüsid selle pinnase edasise käitlemise üle otsustamiseks.
- Juhul kui kaevetööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilke) või olfaktoorseid (tugevasti haisvat) pinnasereostust, tuleb tööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas.

Pinnase radoonisisaldusest tulenevad nõuded:

- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.
- Tagada nõuetekohane ventilatsioon, tagada tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkele) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

Müranõuded:

Alale on koostanud mürataseme hindamise 16.05.2025 Akukon Eesti OÜ (töö nr 250807-1-A) ning helirõhutasemete mõõtmised teostas 15.05.2025 Akukon Eesti OÜ (töö nr 250807-M01-29927). Teostatud uuringud on lisatud Lisa 5.7 alla.

Täiendavalt on teostatud tööstus-ärimüra helirõhutaseme mõõtmised vastavalt standardile ISO 1996-1/2, 19.12.2025 Akukon Eesti OÜ (töö nr 250707-M02-31182) mis on lisatud lisa 5.8 alla ja milles on müra mõõdistatud ala põhjapoolsest osast päevasel ajal kui võimalik äritegevus on kõige intensiivsem ning kuna mujalt piirneb ala olemasolevate korterelamutega (lõuna poolt ja lääne poolt olemasolevad korterelamud) ja ida poolt piirneb ala hoonestamata Mäealuse tn 5a kinnistuga kuhu on algatatud uus detailplaneeringu korterelamute ehitamiseks:

(<https://tpr.tallinn.ee/DetailPlanning/Details/DP047580>) ja Mäealuse tn 5a kinnistu taga paikneb

Mäealuse tn 3a kinnistu, kus asuvad olemasolevad autoremondi garaažid milles tegutsevad autoremondiga tegutsevad firmad: Mäealuse Autobox OÜ, OÜ Arpel, OÜ Metal Auto.

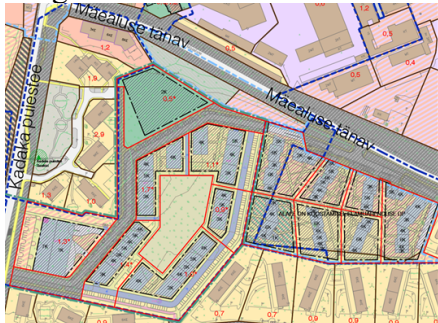
Autoremonti teostatakse suletud garaažides, remonti ootavad autod pargivad krundil ning ärid on avatud nagu ärid ikka, st tööpäeval 9-18 vahemikus. Olemasolevad garaažid piirnevad otseselt olemasolevate Mäealuse tn 10,12,14,16,18 ja 20 korterelamutega (vt allolev väljavõte ortofotost) ning kuna Mäealuse 3a ja 5a kinnistud on omandanud Merko ja alale on algatatud uus detailplaneering korterelamute ehitamiseks, siis on ette nähtud ka nende garaažide likvideerimine alalt, et ka Mäealuse 3a ja 5a kruntidele korterelamud rajada (vt allolev väljavõte Mäealuse tn 3a ja 5a DP põhijoonisest):

Olemasolev olukord:

Väljavõte Mäealuse tn 3a ja 5a detailplaneeringust millega garaažid likvideeritakse:



Seega muutub terve ala ühtlaselt korterelamute alaks (vt allolev väljavõtte piirkonna kontaktvööndi joonisest):



Planeeritud alast põhja suunas paiknevad Eesti Mereinstituudi büroohoone, autovaruosade kauplus ja väiksema ärihooned kus asub autoremondi garaaž ning samuti on alal kohvik. Kirjeldatud mõõdetud helirõhutasemed jäävad normi piiresse planeeritavale alale mingit tootmismüra häiringuid ei esine, sest alal ei ole tootmistehaseid vms müratekkivat tootmistegevust ja seega on planeeritud ala sobilik elamute ehitamiseks.

Planeeritava alani ulatuvad 2023. aasta liiklussageduse alusel päeval ajal Kadaka pst ääres oleva multifunktsionaalse mahuga hooneni valdavalt 55-60 dB, eluhooneteni ja lasteaiani ulatuvad 50-55 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon. Eluhoonete keskele on kavandatud park, kuhu tekib vaikne ala, kus päevased ja öised müratasemed on madalamad kui 40 dB.

Planeeritava alani ulatuvad 2023. aasta liiklussageduse alusel öisel ajal Kadaka pst ääres oleva multifunktsionaalse mahuga hooneni valdavalt 50-52 dB, eluhooneteni ja lasteaiani ulatuvad 40-47 dB müraindikaatori Ld samatugevustsoon.

Planeeringuala eluhoonete ja lasteaia juures on tagatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse II kategooria liikluse müra sihtväärtus 55 dB päeval ajal ajavahemikul ja 50 dB öisel ajal ajavahemikul. Kadaka pst äärse multifunktsionaalse mahuga hoone juures on tagatud II kategooria liikluse müra piirväärtus 60 dB päeval ajal ajavahemikul ja 55 dB öisel ajal ajavahemikul.

Alal teostatud mõõtmisandmetest selgus, et mõõtmise ajal esines lennukite ülelennust põhjustatud mürasündmuseid kokku 43 korral. Lennukite ülelendudest põhjustatud müratasemete ajaline kestus oli kokku ~61 minutit ja LAeq müratase 52 ning LAFmax müratase 72 dB.

Mõõtmisperioodil mõõdetud päevase ajavahemiku hinnatud müratase Ld oli 50 dB ja öise ajavahemiku hinnatud müratase Ln 48 dB.

- ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr vastavalt standardile EVS-EN ISO 717; sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$;
- akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks;

- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud;
- rõdude korral projekteerida suletud (klaasitud) lahendus, mis vähendab avatäidetele mõjuvaid liiklusratasemeid ca 5 dB võrra;
- müraresistentsemad ruumid sh äriruumid sobivad enam tänava poolsele alale;
- elamute projekteerimisel järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee poolsele küljele.
- hoonestuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Jäätmekäitlus:

- Juhinduda Tallinna Linnavolikogu 09.03.2023 määruse nr 3 „Tallinna jäätmehoolduseeskiri“ (JHE) toodud nõuetest. JHE § 21 sätestab nõuded jäätmemahuti paiknemiskohale ning teisaldus- ja juurdesõiduteele. Olmejäätmete mahutite arvu planeerimisel juhinduda JHE Lisast 3.
- Avalike pakendipunktide asukoha rajamisel lähtuda avaliku pakendipunkti projekteerimistingimustest (https://live.s3.teliahybridcloud.com/s3fs-public/inline-files/pakendipunkti_projekteerimistingimused.pdf)
- Jäätmemahutite asukoha planeerimisel tuleb arvesse võtta JHE § 21 nõudeid, muuhulgas JHE § 21 lg 11-s sätestatud: "Juurdesõidutee jäätmemahutile peab olema piisava kandevõimega ja tasane. See peab võimaldama jäätmemahutit hõlpsalt käsitsi teisaldada. Vajadusel peab olema tagatud liikluskorraldus. Juurdesõidutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit lai. Vaba kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit. Teisaldus- ja juurdesõidutee peab olema puhastatud lumest ja jääst. Teisaldustee kalle võib olla kuni 3% ja juurdesõidutee kalle kuni 10%. Äärekivi kõrgus võib olla kuni 3 cm."
- Jäätmete kogumiskonteinerite võimalikud asukohad on tähistatud põhijoonisel. Konteinerite asukohti võib täpsustada ehitusprojekti. Ehitusprojekti koostamisel tagada ruum vähemalt viie erineva jäätmeliigi kogumiseks: segaolmejäätmed, biojäätmed, paber ja kartong, klaaspakend ning plast- ja metallpakend. Seletuskirjas tuua välja jäätmemahutite suurused (mahud).
- Kui jäätmemaja, katusealune, aedik või jäätmemahuti lukustatakse, tuleb jäätmevedajale tagada jäätmemahuti tühjendamise ajaks sissepääs või eraldi avamisvahend iga jäätmeliigi kogumismahuti tühjendamiseks, mis sisuliselt tähendab, et värava avamise eest on võimalik jäätmevedajal küsida lisatasu.
- Tagada olmejäätmete kogumiskohad kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid. Jäätmemahutite teisaldustee veokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk. Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Ohutuse mõttes tuleb välistada jäätmeveoki tagurdamist lasteaia territooriumil.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

Nõuded toodud peatükis 3.4.

6.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone projekteerimisel arvestada siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standarditega EVS 812-7:2018; EVS 812-6:2012+A1+A2.

Tule leviku takistamiseks on planeeritud korterelamute tuleohutusklassiks määratud TP-1. Tuleohutuskujad on tagatud.

Planeeringuala välistulekustutusvesi 10 l/s kolme tunni jooksul saadakse planeeritavatest maa-alustest hüdrantidest. Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada olemasolevad veetorustikud Kadaka pst ja Mäealuse tänaval. Planeeritavast De225 veetorustikust on tagatud maksimaalselt 40 l/s (välistulekustutusvesi + sisetulekustutusvett kokku).

Ehitusprojekti staadiumis täpsustatakse täiendava välistulekustutusvee ning sisetulekustutusvee vajadus. Tuletõrjevee lahendus on kirjeldatud seletuskirja p. 4.1.2 all.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Tagada päästemeeskondade juurdepääsud hoonete peasissekäikude juurde. Vastavalt standardile 812-7:2018 tuleb tagada päästemeeskonna ja -tehnikate juurdepääsud ka hädaväljapääsudele.
Juhul, kui kõigi vajalike hädaväljapääsudele juurdepääsu tagamine ei ole võimalik tagada on alternatiivse lahendustena erilahendused – nt võimalik varuteede rajamine: redelid koos vahetasapindadega või luugid ja trepid rõdude vahel või automaatse tulekahjusignalisatsiooni rajamine korteritesse. Täpsemad lahendused kavandatakse koostöös Päästeametiga ehitusprojekti koostamise staadiumis. Ehitusprojekti lahendus kooskõlastada täiendavalt Päästeametiga.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hoone TP1 tulepüsivusklassile vastavana.
- Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

6.7 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed:

- Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti- ja vandalismiriski.
- Hoonete hoovialale on planeeritud valgustus nii kõnniteedele kui ka mänguväljakule.

Kuriteo himu vähendamiseks tagada:

- Hea nähtavus ja valgustus hoonete sissepääsudel, kõnniteedel ja parkimisaladel ning mänguväljakul;

- Hoonete sissepääsude juures on soovitatav kasutada fonolukustusüsteeme;
- Hoonete tugevad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmise riski;
- Kasutada vandalismikindlaid konstruktsioone rekreatsioonialal ja laste mänguväljakutel;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;
- Tagada ala üldine korrashoid.

6.8 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas

Edasiseks projekteerimiseks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguvaldajatega.

Servituudivajadus väljaspoole planeeritud ala projekteeritavate tehnovõrkude jaoks selgitatakse ehitusprojektis.

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.
- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Tänavavalgustus:

- Kooskõlastatud ainult detailplaneeringu osa, tänavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Tööprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Enne järgnevaid projekteerimisstaadiumeid taotleda AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised tingimused.
- Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi juhtida reoveekanaliseerimise kaudu.

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh vee ja kanalisatsiooni ühisorustike väljaehitamise mahud, torustike asukohad, nende kõrguslikud andmed ja läbimõõdud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
Ehitusprojekti koostamisel ja moodustatavate kruntide vertikaalplaneerimise lahendamisel kuuluvad täpsustamisele planeeringuala reovee- ja sademeveekanalisatsiooni eelvoolud (planeeringuala kinnistute reovesi ja kanaliseeritav sademevesi suunata maksimaalselt Kadaka pst vastavatesse reovee ja sademevee ühisorustikkudesse).
- Planeeritavad ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud peavad jääma avaliku kasutusega maa-alale. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud (k.a liitumispunktid) ei tohi jääda piirdeaia ja väravatega piiratud territooriumile, ühisorustikele peab olema tagatud vaba ööpäevaringne juurdepääs hooldustehnikaga.
- Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele määrata servituudi (IKÕ) vajadusega alad torustike kaitsevööndite ulatuses võrguvaldaja (AKTSIASELTS TALLINNA VESI) kasuks. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatused on kehtestatud Kliimaministri 12.09.2023.a. määrusega nr 57.
- Detailplaneeringus pakutud VK-torustike lahendus (planeeritud ühisorustike paiknemine ja kinnistute torustike ümberühendused) kooskõlastada Mäealuse tn 5a ja Mäealuse tn 3a kinnistute omanikega.

Soojusvarustus:

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks ja soojustorustiku projekteerimiseks on vaja taotleda UTL tehnilised tingimused.
- Järgmises projekteerimise staadiumis vajadusel täiendada olemasoleva/planeeritud soojustorustiku kulgemisjoont viisil, et oleks tagatud standardiga EVS-EN13941 lubatud piiridesse jäävad torustiku paigalduspinged ja –pikkused.
- On vaja ümber kujundada soojustorustiku pöördekoht selliselt, et oleks tagatud pöördenurk 90 ° (vt. skeem kooskõlastuse dokumendis).

7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDEKUMENTIDELE JA - SEISUKOHTADELE

7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele

Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele (p.2):

- Kavandada uued hooned, mis sobituvad linnaehituslikult olemasolevasse ja arendatavasse keskkonda;
Uued hooned on kavandatud nii, et need sobituksid Mäepealse tänava pool asuvate hoonetega ja Kadaka puiestee pool olevate hoonetega ning lahenduse koostamisel on arvestatud ka ala keskel oleva paemurru looduskeskkonnaga. Sellest tulenevalt on äripinnad kavandatud Kadaka puiestee äärde kus on müratase suurem ja pargiala elamute keskele kus on väiksem müratase.
- Kavandada planeeritavad hooned kõrguslikult nii, et need sobituksid Mäepealse tänava ääres paiknevate 4-6korruuseliste korterelamutega ja Kadaka puiestee ääres paiknevate 7-9-korruuseliste korterelamutega;
Detailplaneeringus on kavandatud planeeritud ala Kadaka puiestee poolsesse äärde pos 1 krundile 7-korrueline hoone tulenevalt Kadaka puiestee pool olevate 6-9-korruelistest korterelamutest. Planeeritud ala keskossa on kavandatud 3-5-korruuselised korterelamud

tulenevalt Mäepealse tänava ääres olevatest 4-6-korruselistest korterelamutest. Planeeritud lasteaia korruselisuseks on valitud 2 korrust tulenevalt hoone kasutusotstarbest.

- Kavandada planeeritavale alale piirkonda teenindav lasteaed; *Piirkonna uus lasteaed on kavandatud ala Mäealuse tänavapoolsele osale eraldisesvale krundile, et see oleks korterelamutest eraldatud ning lasteaia mänguväljakute ala oleks lõunapäikesele avatud.*

7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Käesolevas planeeringus on kavandatud muuta Kadaka tee liikluskorraldust, sh Kadaka puiesteele on määratud uue bussipeatuse asukoht. Läbi planeeritud ala on kavandatud uus transpordimaa krunt, mis ühendab Kadaka puiesteed Mäealuse tänavaga, mille ääres kulgevad ka kergliiklusteed. Planeeritud kergliiklusteed on ühildatud olemasolevate kergliiklusteedega. Planeeritud ala perimeetrile on ette nähtud rajada uus kõrghaljastus mis kaunistab tänavaäärset ala ning tagab ka piisava eraldatuse naaberkruntidest. Planeeringuala keskele rajatakse planeeringuala keskne pargiala. Samuti on alale ette nähtud piirkonda teenindava lasteaia rajamine krundile pos 7. Uus rajatav hoonestus muudab piirkonna kaasaegsemaks.

7.3 Vastavus Mustamäe linnaosa üldplaneeringule

Tallinna Linnavolikogu 22. juuni 2006 otsusega nr 230 kehtestatud Mustamäe linnaosa üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala Mäepealse I kvartali korterelamute ja äriehitiste segahoonestusala juhtotstarbega arengualale (A-3). Alale võib kavandada korterelamuid ning arendada ettevõtlust. Kvartalis puuduvad keskus, haridus-, kultuuri- ja tervishoiuasutused on võimalik integreerida arendatava ettevõtlusalaga. Alal puuduvad väljaehitatud rekreatiiv- ja rohealad tuleb rajada koos kvartali alade arendamisega ning heakorrastatud haljasmaa osakaal tuleb tagada vähemalt 10% planeeritavate maade pindalast. Parkimine tuleb lahendada planeeritaval maa alal.

Detailplaneering on kooskõlas Mustamäe linnaosa üldplaneeringuga.

7.4 Kehtiv detailplaneering

Planeeritava maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu algatamise korralduses määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lähteseisukohad ja lisatingimused:

1. Koostada tulenevalt kavandatavast ehitusmahust ja lisanduvast parkimiskohtade arvust liiklusanalüüs ning liiklusskeem;

Tingimusega arvestatud, Stratumi poolt koostatud liiklusuuring on Lisa 3 all. Kadaka puiesteele planeeritud pöördarajad ja bussipeatus on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel.

2. Kaaluda lasteaia ja kahe ülemise väiksema korterelamu asukohtade vahetamist ja arvestada, et Kadaka pst 138-146 elamukvartalit läbiv juurdepääsutee peab jätkuma planeeritaval alal;

Detailplaneeringus on kaalutud lasteaia asukohta ning seda on analüüsitud ka Stratumi poolt koostatud liiklusuuringu mille tulemusena on leitud, et lasteaia asukoht eraldisesval krundil millele on juurdepääs planeeritud sisetänavalt, parkimiskohad on planeeritud hoone esisele alal, kauba laadimine ja prügivedu lahendustud eraldisesivalt alal, mänguväljakud planeeritud päikesele avatuna jne, on parim võimalik asukoht lasteaiale planeeritud alal.

Planeeritud alale on kavandatud kõnnitee lähtuvalt Kadaka pst 138-146 elamukvartalit läbiva tee jätkuna.

3. Kadaka puistee esitada ristmikel pöördetadadega, kahel pool teed kergliiklusteed ja tänavahaljastus, näha ette (vasak-) pöördetadad eelduslikult (vasak-) pöörete võimaldamiseks; *Tingimusega on arvestatud ja vastav lahendus on kujutatud detailplaneeringu põhijoonisel.*

4. Kadaka puisteele Mäepealse – Mäealuse tänavate vahele kavandada bussipeatused ja kõnnitee peatusteni;

Tingimusega on arvestatud, bussipeatus ja kergliiklustee on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

5. Kadaka puisteele näha ette üks juurdepääs;

Tingimusega on arvestatud, algselt kavandatud kaks juurdepääsu on asendatud ühe juurdepääsuga.

6. Kadaka puistee poole näha ette puuderida;

Tingimusega on arvestatud. Kadaka puistee äärde on kavandatud puuderida.

7. Uued tänavad kavandada (ühe tänavamaa kinnistuna) kahepoolsete kergliiklusteede, haljastuse ja peatumis-/parkimiskohtadega ning tänavatele näha ette liikluse rahustamise meetmed. Tänavatel (väljaarvatud, kus on rajatud parkimiskohad) näha ette peatumist keelav liikluskorraldus;

Tingimusega on arvestatud: läbi planeeritava ala kulgevale teele on moodustatud eraldiseisev transpordimaa krunt suurusega 9183 m²; planeeritud tee mõlemale poole on planeeritud ka kergliiklusteed; planeeritud autoliikluse alale on ette nähtud rajada tõstetud ülekäigurajad liikluse rahustamiseks ning põhijoonisele on lisatud märkus, et tänavatel (välja arvatud kus on tähistatud tänaväärsed parkimiskohad) on parkimine keelatud.

Vastav tingimus on lisatud ka seletuskirja p. 6.2 alla nõueteks ehitusprojektide koostamisel.

8. Viia kvartalisine sõidutee naaberkinnistu olemasolevate kortermajade juurest rohkem kinnistu sisse, et tekiks suurem puhverala, kõrghaljastusega haljasriba 5 m ja kergliiklustee 3 m, liigendades teid ja hoonestusfronti ning vältides pikki sirgeid sõidutee lõike;

Tingimusega on arvestatud, kinnistu piiri äärde kavandatud 5m laiune kõrghaljastusega puhverala ja kergliiklustee laiuseks on kavandatud 3 m. Läbi planeeritud ala kavandatud sõidutee on kavandatud 4 liiklust rahustavat pöörde kohta.

9. Kõik sõidu-, kõnni- ja kergliiklusteed planeerida tänava maa-alale, millele näha ette avalik kasutus;

Tingimusega on arvestatud, ala läbivale teele on määratud eraldiseisev transpordimaa sihtotstarve ja see on määratud avalikult kasutatavaks.

10. Teed, parkimiskohad jm liiklusrajatised peavad vastama EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele;

Tingimusega on arvestatud ja tingimus on arvestatud ja lisatud ka põhijoonisele.

11. Detailplaneeringus näidata juurdepääsu lahendus Mäealuse tänavalt, näidates ära ka naaberplaneeringute lahendused Mäealuse tänavani;

Tingimusega on arvestatud ja vastav lahendus kujutatud põhijoonisel.

12. Vähendada korterite arvu;

Tingimust on arvestatud ja korterite arvu on vähendatud 403-lt 401-le.

13. Parkimine kavandada hoonete mahtu arvestusega, et tänavatele jääb 10% parkimiskohtadest külalistele ja teeninduseks vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 vastuvõetud Tallinna parkimiskohtade arvu normid lisa 1 p-le 22;

Parkimine on kavandatud valdavalt hoonete mahtu. Maapealsed parkimiskohad on kavandatud ainult krundi pos 1 äriruumidega eluhoone äripindade teenindamiseks krundi pos 1 hoone ette, korterelamute juurde viiva õueala äärde liigendatuna kõrghaljastusega külaliste parkimiskohad ning planeeritud ala läbiva transpordimaa äärde avalikud parkimiskohad mis on ette nähtud ka lasteaia teenindamiseks.

14. Parkimiskohtade vajadus tagada Tallinna Linnavolikogu 17. septembri 2020 otsusega nr 84 vastuvõetud Tallinna parkimiskohtade arvu normide vahevööndi normatiivi alusel ning vajadus tagada parkimine omal kinnistul;

Tingimus on täidetud ja parkimiskohtade kontrollarvutus on toodud seletuskirja p. 3.6 tabelis.

15. näha ette jalgrataste parkimiskohtade arv vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokoll nr 41 päevakorrapunktiga 26 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018-2028“ toodud põhimõtetele;

Tingimus on täidetud ja jalgrataste parkimislahendus on toodud seletuskirja p. 3.6 all.

16. Näha ette ehitusseadustiku § 65¹ alusel elektriauto laadimistaristu;

Tingimus täidetud ja vastav nõue lisatud seletuskirja p. 6.2 nõuete alla ehitusprojektide koostamiseks.

17. Parklatesse planeeritud kõrghaljastusele tagada vajalikud kasvutingimused ja kasvupinnase maht ning tuua seletuskirjas välja vastavad nõuded;

Tingimusega arvestatud ja parkimisalad liigendatud kahe parkimiskoha laiuste kõrghaljastusaladega ning vastav tingimus lisatud ka seletuskirja p. 6.3 alla.

18. Kavandada transpordimaale või üldkasutatavale maale 2 pakendipunkti 300 kuni 500 meetrise vahel asukohaga sõidutee lähedal (vt üldtingimused veebilehel

<https://www.tallinn.ee/taara>). Pakendipunktide kohad peavad olema valitud nii, et oleks võimalik tulevikus süvistada mahuteid;

Tingimusega arvestatud ja alale on kavandatud kaks pakendipunktide asukohta millest üks asub ala edelapoolses osas ja teine ala kirdepoolses osas. Pakendipunktide asukohad on tähistatud detailplaneeringu põhijoonisel.

19. Määrata olmejäätmete kogumiskoht kinnistu põhiselt arvestades planeeritava hoonestuse kasutusotstarvet ning Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 16 nõudeid, asukoht tähistada põhijoonisel. Jäätmemahutite teiselaldustee veokini peab olema maksimaalselt 10 m pikk.

Tagada ligipääs teenindustranspordile ja -personalile. Ohutuse mõttes tuleb välistada jäätmeveoki tagurdamist lasteaia territooriumil;

Tingimusega on arvestatud, põhijoonisel on tähistatud olmejäätmete võimalikud kogumiskohad ja vastav tingimus on lisatud seletuskirja p. 6.5 alla.

20. Teostada Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määruse nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ kohane haljastuse inventeerimine. Kaitstavate taimeliikide inventuuri välitööd teha ajal, kui neile iseloomulikud määramistunnused on nähtaval. Inventuuri peab tegema kaitstavaid taimeliike tundev ekspert. Kaardistada looduslikku tasakaalu ohustava võõrliigi, sosnovski karuputke leviala planeeringualal;

Tingimusega on arvestatud ja Kadaka pst 136 maa-ala puittaimestiku hinnangu on koostanud Grüne-E mis on lisatud Lisa 5.1 alla ja alale on koostatud kaitsealuste taimede-, putuka- ja loomaliikide ning väärtuslike taimekoosluste inventuuri OÜ Tirts ja Tigu mis on lisatud Lisa 5.2 alla.

21. Sademevee käitlemisel lähtuda Tallinna Linnavolikogu 19. juuni 2012 otsusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegia aastani 2030" seisukohtadest. Piirata sademevee

juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele;

Tingimusega on arvestatud, sademevee lahendus on toodud seletuskirja p. 4.1.3 alla ja täiendav tingimus ehitusprojektide koostamiseks on lisatud seletuskirja p. 6.4 alla.

22. Planeeritav ala asub Tallinna kaugküttepiirkonnas. Küttevarustuse kavandamisel arvestada Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusega nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“;

Tingimusega on arvestatud ja küttevarustus on lahendatud kaugkütte baasil ning kirjeldatud seletuskirja p. 4.4 all.

23. Eesti Geoloogiakeskuse radooni kaardi järgi jääb planeeritav ala kõrge radoonisisaldusega piirkonda, mistõttu tuleb teostada radooniuuringud. Vajadusel lähtuda standardist EVS 840:2009 "Radoonihutu hoone projekteerimine";

Teostatud radooniuuring on Lisa 5.6 all ja radooniuuringus toodud tingimusega on arvestatud ning tingimused on kajastatud seletuskirja p. 6.5 all nõudena ehitusprojektide koostamiseks.

24. Detailplaneeringule lisada keskkonnauuringu (Maves AS 2006. a, töö nr 5242) materjalid. Teostada maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade ja vajadusel reostusuuring selleks pädevust omava isiku poolt;

Tingimusega on arvestatud ja keskkonnaseisundi ülevaade on lisatud Lisa 5.4 alla.

25. Määrata ehitusprojekti koostamiseks järgmised nõuded:

- 1) kavandada Kadaka puistee äärsele ärihoonele sissepääs nii tänava poolt kui ka kavandatavate eluhoonete poolt ning vältida idapoolse fassaadi kujunemist tummaks tagaseinaks ja ida poolse krundiosa kujunemist tagahooviks;
Tingimus lisatud seletuskirja p. 6.1 alla.
- 2) Planeerida kaubandushoone kasvõi osaliselt avanema kavandatava elamukvartali poole.
Tingimus lisatud seletuskirja p. 6.1 alla.
- 3) Ehitusprojekti koosseisus esitada terviklik väliruumi, sh uushaljastuse lahendus, projekteerimistöödesse kaasata maastikuarhitekt;
Tingimus lisatud p. 6.3 alla.
- 4) Juhtida hoone mahus paiknev põrandavesi reoveekanaliseerimisele;
Tingimus lisatud p. 6.4 alla.

7.6 Vastavus tuleohutusnõuetele

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja hoone projekteerimiseks on määratud tingimused ehitusprojektide koostamisel arvestada Siseministeeriumi määrusega nr 10, 18.02.2021 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tuleohutusnõuded on määratud seletuskirja punktis 6.3.3. Hoonete planeerimisel on arvestatud, et uued hooned paikneksid naaberhoonetest vähemalt 8 meetri kaugusel ning tuleohutuskujad on täidetud.

Seletuskirja p. 6.3.3 alla on lisatud, et päästemeeskondade juurdepääsud hoonete peasissekäikude juurde on tagatud. Vastavalt standardile 812-7:2018 tuleb tagada päästemeeskonna ja -tehnikajuurdepääsud ka hädaväljapääsuden. Täpsemad lahendused koostatakse ehitusprojekti staadiumis ja kooskõlastatakse täiendavalt Päästeametiga.

7.7 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 11. veebruari 2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“

Asendusistutuse arvutus on lisatud seletuskirja p. 3.5 alla.

7.8 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 10. juuni 2020 määrusele nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“

Mäepealse tn 21a ja lähiala puittaimestiku haljastuslik hinnang on koostatud kui kehtis Tallinna Linnavalitsuse 03. mai 2006 määrus nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventariseerimise kord“.

Haljastuse hinnang on koostatud koostamise ajal kehtinud määruse alusel.

Kadaka pst 136 puittaimestiku haljastuslik hinnangu on koostatud Grüne-E 2019 aastal ja see on lisatud Lisa 5.1 alla.

7.9 Vastavus insolatsioonitingimustele

Alale on koostanud insolatsioonianalüüsi ConArte OÜ millest järeldub, et planeeritud hoonete rajamise järel on tagatud naaberkruntidel paiknevate korterelamute insolatsioonitingimused.

Seletuskirja ptk. 6.1 alla on lisatud tingimus hoonete ehitusprojekti koostamiseks, et ehitusprojektis peab arvestama insolatsiooninõuetest mis on koostatud arvestades EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega, et oleks tagatud normijärgsed insolatsiooninõuded planeeritud elamutele.

Alale teostatud insolatsioonianalüüs on lisatud Lisa 5.5 alla.

7.10 Vastavus Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

Kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku. Hoonesiseste parkimiskorruste planeerimisega on vähendatud autodega seotud kuritegude riski. Hoovialadele planeeritud laste mänguväljakute alad on hoonetest hästi jälgitavad. Uued hooned suurendavad ala elavust millega väheneb võimalike kuritegude oht.

Kuritegevust ennetavad abinõud on toodud seletuskirja ptk. 6.3.4 all.

7.11 Vastavus Tallinna Linnavolikogu 18. mai 2017 määrusele nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“

Planeeritud ala jääb Tallinna Linnavolikogu 18.mai 2017 määruse nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” kohasesse kaugkütte piirkonda. Soojusvarustus on lahendatud kaugkütte baasil.

Kaugkütte lahendus on kirjeldatud seletuskirja ptk. 4.4 all.

7.12 Vastavus Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud „Tallinna parkimismatiivile“

Tallinna Linnavalitsuse 29.07.2025 korraldusega nr 723 kinnitatud uus „Tallinna parkimismatiiv“ alusel on antud ala parkimisvajadus vahemikus 120-60 parkimise kohta bruto ruutmeetri peale ning kuna planeeringus on kavandatud suletud brutopinna kohta 66,2 parkimise kohta ($41400 \text{ m}^2 / 66,2 = 625$ p.kohta mis on planeeringus ka ette nähtud), siis on planeeritud parkimiskohtade arv kooskõlas ka uue parkimismatiiviga.

Normijärgne parkimine on tagatud.

Parkimiskohtade kontrollarvutus on seletuskirja ptk. 3.6 all.

7.13 Vastavus Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“

Kavandatud hoonete panduste kalle (planeeritud kuni 10%, standardi järgne lubatud 10-12%), planeeritud kõnniteed (planeeritud 3m, standardi järgne hea tase 2 m), planeeritud kunstliku ventilatsiooniga parkimishoone siss- ja väljasõidu värava kaugus naaber eluhoonest (planeeritud minimaalselt 30 m, standardi järgi ei tohi sisse- ja väljasõidud paikneda naaberkrundi hoonete akendele lähemal kui 10 m. Kruntidele sissesõidutee laiuks on kavandatud 7 m vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ptk 9.2.4 (16) alusel, minimaalseks lubatud laiuks on 6 m, et oleks tagatud kahesuunaline liiklus.

Planeering on kooskõlas Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7.14 Vastavus riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“

Planeering on koostatud vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning selle koosseisus on esitatud detailplaneeringu seletuskiri, joonised ja detailplaneeringu lisad mis on koostatud vastavalt määruses esitatud nõuetele.

7.15 Vastavus Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

Planeering on koostatud vastavalt Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirjale nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“

ning selle koosseisus on esitatud detailplaneeringu seletuskiri, joonised ja detailplaneeringu lisad mis on koostatud vastavalt käskkirjas esitatud nõuetele.

7.16 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Lahenduse aluseks on koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga läbiviidud arhitektuurikonkursi võidutöö mida on täiendatud tulenevalt erinevate ametite poolt esitatud seisukohtade alusel. Detailplaneeringu üldine lahendus vastab arhitektuurivõistluse võidutööle.

Projektijuht:

Jüri Mirme